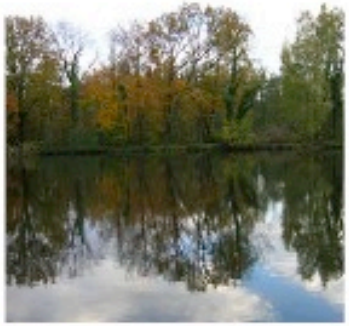


Commune de Lisses

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.2.

Rapport de Présentation

Tome 2 – Justifications du projet, des objectifs de consommation foncière et du dispositif réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013

Thierry LAFON, le Maire

Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2009

Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du

SOMMAIRE

Préambule – **Cadrage général** 7

I. Les objectifs de la révision 7

II. Les principales évolutions du PLU 7

Chapitre 1 – **Les choix retenus pour établir le projet** 8

I. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 8

1.1. Préambule 8

1.2. Un projet soucieux d'organiser un développement urbain et économique confortant et renforçant la cohérence de la commune 9

1.2.1. Une croissance démographique modérée et le développement d'une offre de logements diversifiée 9

1.2.2. Un développement résidentiel organisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune 10

1.2.3. Un développement urbain soucieux de conforter la vitalité économique de la commune 10

1.2.4. Un projet plaçant les déplacements au cœur du projet de développement durable 11

1.2.5. Rappels des objectifs du PADD 11

1.3. Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie 12

1.3.1. La préservation de la ceinture naturelle et agricole 12

1.3.2. La valorisation du cadre de vie et des qualités paysagères de la commune 12

1.3.3. La promotion de constructions sobres en énergie 12

1.3.4. Rappels des objectifs du PADD 13

II. Les justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 14

2.1. Préambule 14

2.2. L'orientation d'aménagement et de programmation du site des Malines 14

2.2.1. Le périmètre de l'OAP 14

2.2.2. Les enjeux 15

2.2.3. Les principes d'aménagement 15

a. Les principes relatifs à la production d'une offre de logements aux formes mixtes 15

b. Les principes relatifs à la desserte du site 15

c. Les principes relatifs à la trame verte et paysagère 15

2.3. L'orientation d'aménagement et de programmation du site des Brateaux 16
2.3.1. Le périmètre de l'OAP....16
2.3.2. Les enjeux....16
2.3.3. Les principes d'aménagement....16
Chapitre 2 – L'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles 17
I. L'analyse de la consommation des espaces....17
1.1. Les enjeux de l'analyse de la consommation des espaces....17
1.1.1. Contexte....17
1.1.2. Sources....17
1.2. Comparaison de l'évolution de la population depuis 1968, par rapport à l'évolution du nombre de logements....18
1.3. Evolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles....19
1.4. L'analyse de la consommation du PLU de 2006....21
1.4.1. Les superficies des zones du PLU de 2006 confrontées aux données du MOS....21
1.4.2. La consommation des zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2006....21
II. Les objectifs de consommation d'espaces dans le PLU révisé....23
2.1. Les objectifs du PADD relatifs à la consommation d'espaces....23
2.2. La consommation d'espaces dans le dispositif réglementaire du PLU révisé....23
2.3. Les évolutions des superficies dans le cadre de la révision du PLU....25
Chapitre 3 – Les justifications du dispositif réglementaire....26
I. Les principes du zonage....26
1.1. Les zones urbaines....26
1.1.1. Les zones urbaines mixtes....27
a. La zone UA....27
b. La zone UB....28
c. La zone UC....29
d. La zone UD....31
1.1.2. Les zones urbaines " spécialisées "....32

a. La zone UI 32
b. La zone UL 33
1.2. Les zones à urbaniser 35
a. La zone 1AUI 35
1.3. La zone agricole 36
a. La zone A 36
1.4. La zone naturelle 37
a. La zone N 37
1.5. Le bilan des superficies 40
II. Les justifications des principes réglementaires 41
2.1. Présentation générale du règlement 41
2.1.1. Mode d'emploi du règlement 41
2.1.2. Les dispositions générales 41
2.1.3. Les règlements de zone 42
2.2. Présentation des principes réglementaires 43
2.2.1. La diversité des fonctions urbaines 43
a. La mixité des fonctions dans les zones UA, UB, UC et UD 43
b. L'introduction d'une mixité des fonctions et la mise en œuvre d'un périmètre de " gel " dans la zone des Malines 45
c. Le maintien de l'offre d'équipements 46
d. Le maintien d'une diversité des fonctions à l'échelle de la commune : les zones à vocation économique 47
2.2.2. Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie 47
a. Un accroissement de la constructibilité des parcelles dans le tissu mixte, soucieux de leur végétalisation… 47
b. La définition de règles en faveur d'une variété des formes urbaines en zone UD 49
c. Et la reconduite des principales règles de densité dans les zones économiques… 50
d. … complétés par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes 50
2.2.3. La préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue 51
a. La limitation de l'étalement urbain 51
b. La protection des espaces naturels, humides et boisés 51
c. La protection des terres agricoles 54

d. La protection des éléments de paysage dans la trame urbaine 56
2.2.4. La préservation et la valorisation des ressources naturelles, le respect de l'environnement et la prise en compte des risques 62
a. La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation 62
b. La gestion des déchets 63
c. Le recours aux énergies renouvelables 63
d. La prise en compte des risques 65
e. Les nuisances sonores 65
f. La prise en compte des nuisances liées aux activités et aux ICPE 66
2.2.5. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti 66
a. Une implantation des constructions différenciées selon l'ambiance urbaine recherchée 66
b. La préservation du patrimoine bâti remarquable 69
c. Des constructions et leurs abords intégrées à l'environnement 71
2.2.6. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement 72
a. L'insertion des constructions dans la trame viaire 72
b. Les obligations relatives au stationnement 73
2.3. Présentation des emplacements réservés 77
2.4. Présentation des servitudes 78
2.5. Prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique 79

PARTIE 3

JUSTIFICATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE, DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU

Les justifications de la prise en compte des documents supra-communaux ne font pas l'objet d'un chapitre spécifique mais sont traitées dans les chapitres consacrés aux choix retenus pour établir le PADD, à la présentation du zonage, à la justification des principes réglementaires et sont traitées dans le tome 3 du rapport de présentation sur l'évaluation environnementale.

PREAMBULE – CADRAGE GENERAL

I. Les objectifs de la révision

Le Plan Local d'Urbanisme de Lisses a été adopté par délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2006.

Par délibération du 29 septembre 2009, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du PLU, après avoir indiqué que compte tenu de l'évolution du contexte urbain notamment, le document opposable n'est plus adapté aux enjeux territoriaux de la Ville présents et à venir.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, indiqués dans la délibération de prescription visent à :

- adapter le PLU aux nouveaux projets de territoire,
- rationaliser la densification des terrains en milieu urbain,
- conserver le caractère de Lisses et la typologie du bâti existant,
- prendre en compte les prescriptions du SDRIF et du Plan Local de Déplacement,
- adapter le PLU aux évolutions urbanistiques intervenues après son élaboration,
- adapter le PLU aux difficultés rencontrées lors de son application.

II. Les principales évolutions du PLU

Une partie de la commune de Lisses étant identifiée au titre du réseau Natura 2000 (Marais des Basses Vallées de la Juine et de l'Essonne), le PLU de Lisses est soumis à une **évaluation environnementale** de ses incidences sur ce site. Sont en effet soumis à une évaluation environnementale " stratégique " les PLU susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000.

Il s'agit d'une démarche de type «étude d'impact » propre à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et d'aménagement. L'évaluation environnementale se présente comme un complément au rapport de présentation, qui identifie, décrit et évalue les incidences du PLU sur l'environnement. Les incidences sont plus spécifiquement évaluées sur le périmètre Natura 2000, au regard des objectifs de conservation du site.

Des évolutions législatives et règlementaires sont intervenues depuis l'approbation du PLU en 2006, impactant la révision de ce document. Peuvent notamment être citées à ce titre :

- l'approbation de la loi n°2009-967 du 3 aout 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite **loi Grenelle I**, et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite **loi Grenelle II, qui** a fait évoluer le contenu des PLU.
- l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, qui substitue, dans toutes les dispositions législatives, la notion de " surface de plancher " à celles de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB). La " surface de plancher " devient l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme à compter du 1er mars 2012.

CHAPITRE 1 – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

I. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1. Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme. Il a pour objet de définir les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

A travers ce document, l'ambition du PLU est d'exprimer les différents volets du projet communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sur lesquels la commune souhaite s'engager : il exprime le projet urbain politique débattu au sein du Conseil Municipal.

Le PADD est un cadre de référence à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Il n'a pas de portée règlementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Lisses à un horizon de 10-15 ans.

Il est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration des orientations générales du PADD de Lisses qui intègre :

- un équilibre entre un développement urbain maitrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels, en limitant fortement l'étalement urbain,
- des objectifs de renouvellement urbain et de restructuration du centre-ville,
- une valorisation paysagère et patrimoniale,
- une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale de l'habitat,
- une volonté de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources et une préservation des milieux naturels et des équilibres écologiques.

Le PADD de Lisses est structuré autour de **quatre grands principes** :

- **garantir un développement urbain équilibré et de qualité,**
- **conforter et accompagner la vitalité économique de la ville,**
- **assurer le maintien du cadre de vie de qualité et protéger l'environnement**
- **inscrire les déplacements au cœur du projet de développement durable.**

1.2. Un projet soucieux d'organiser un développement urbain et économique confortant et renforçant la cohérence de la commune

1.2.1. Une croissance démographique modérée et le développement d'une offre de logements diversifiée

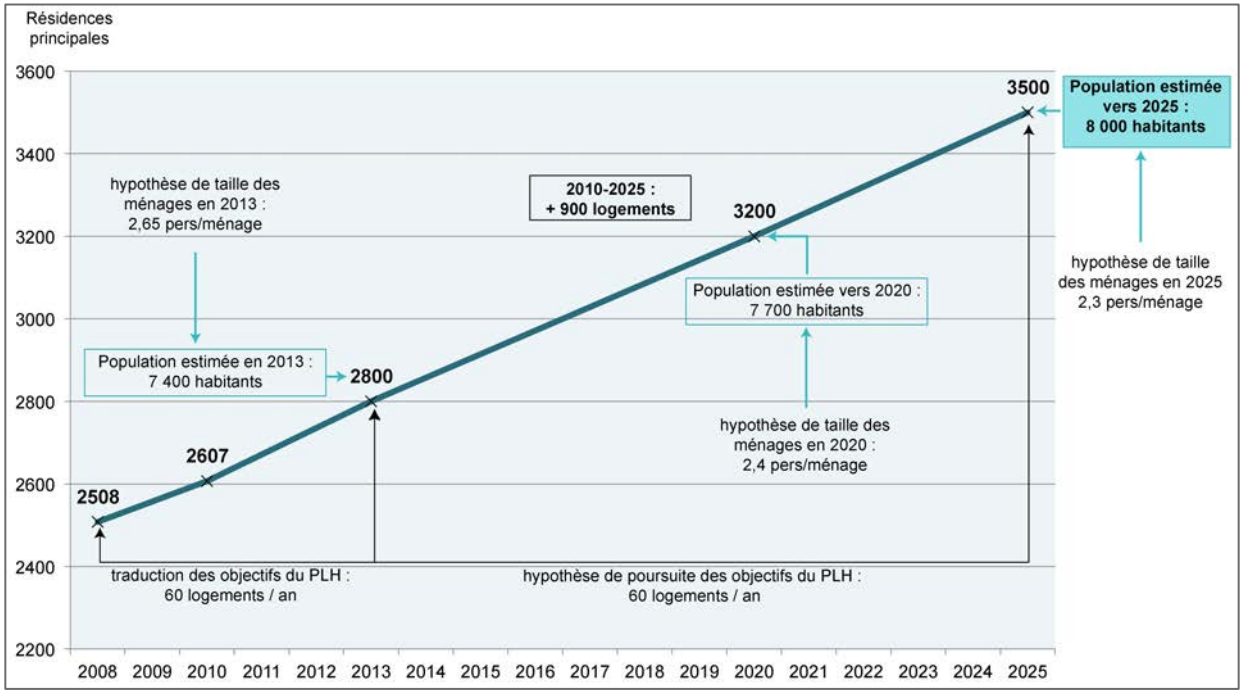
L'évolution démographique de Lisses a été fortement marquée par le développement de la Ville Nouvelle. L'augmentation très importante de sa population entre 1975 et 1990 continue d'avoir des conséquences sur la démographie de Lisses aujourd'hui.

Le PADD s'appuie sur ce constat, confronté à l'analyse du niveau d'équipements de la commune pour affirmer un objectif de croissance démographique modéré à un horizon de 10-15 ans.

L'enjeu pour Lisses est de permettre un développement progressif de l'offre de logements, sans à-coups, pour répondre aux besoins liés au phénomène de desserrement des ménages, mais également permettre à la commune d'accueillir 8 000 habitants vers 2025.

- Sur la base d'une hypothèse de desserrement des ménages de 2,3 personnes / ménage en 2025, **900 logements doivent être produits entre 2010 et 2025 pour permettre l'accueil de 8 000 habitants en 2025.**

La capacité maximale des effectifs scolaires, estimée à environ 1 200 élèves (440 dans les écoles maternelles, 760 dans les écoles primaire) devrait permettre de répondre aux besoins d'une population de 8 000 habitants.


Résidences principales
3600
3400
3200
3000
2800
2600
2400
2200
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025
2508
2607
2800
3200
3500
Population estimée vers 2025 : 8 000 habitants
hypothèse de taille des ménages en 2025 2,3 pers/ménage
hypothèse de taille des ménages en 2013 : 2,65 pers/ménage
2010-2025 : + 900 logements
Population estimée vers 2020 : 7 700 habitants
hypothèse de taille des ménages en 2020 : 2,4 pers/ménage
Population estimée en 2013 : 7 400 habitants
traduction des objectifs du PLH : 60 logements / an
hypothèse de poursuite des objectifs du PLH : 60 logements / an

Evaluation des besoins en résidences principales

A l'objectif de croissance démographique modérée s'ajoute l'enjeu de l'accueil d'une population variée, garante de son équilibre. Elle doit permettre le développement de logements de types et de tailles en adéquation avec les attentes des habitants actuels et futurs et aux besoins spécifiques.

Son parc de résidences principales étant principalement composés de grands logements (3/4 des logements comportent 4 pièces et plus) et occupés par leurs propriétaires, le PADD fixe un objectif de développement de l'offre de petits logements permettant d'attirer et d'accueillir les jeunes ménages, et de répondre aux seniors désireux de quitter leurs logements (trop grands ou inadaptés). Il s'agit de permettre à toutes les catégories de la population de réaliser un parcours résidentiel.

1.2.2. Un développement résidentiel organisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune

La morphologie de la commune est héritée du développement de la Ville Nouvelle :

- un cœur résidentiel, qui s'est développé dans le prolongement du bourg ancien,
- entouré de pôles économiques, localisés à proximité des axes de circulation (A6, N104, etc.), limitant l'impact du fonctionnement des zones d'activités pour les habitants.

Seul le site économique des Malines ne s'inscrit pas dans cette logique urbaine, puisqu'inséré dans le noyau résidentiel de la commune.

Lisses, soucieuse de limiter l'étalement urbain, de renforcer la cohérence de sa structure urbaine et à terme, de préserver les habitants des nuisances liées au fonctionnement des activités implantées sur le site, envisage la **mutation du site des Malines, vers un quartier mixte**. Situé à proximité de l'épine dorsale du tissu urbain, ce secteur accueillera une grande partie de l'offre de logements permettant de répondre aux objectifs démographiques.

La volonté d'éviter tout à coups dans la production de logements et les contraintes liées à la reconversion du site conduisent à envisager une **mutation progressive** de ce tissu d'activités.

Le développement de logements sur ce site s'accompagnera également d'une production de logements sur d'autres secteurs de la commune et notamment, sur les disponibilités foncières existant sur le Centre-Ville et le Long Rayage, centralités de la commune, en raison de la présence de commerces, d'équipements, etc.

Les secteurs situés en discontinuité du tissu résidentiel, tel que le quartier des Longaines ne sont pas appelés à se développer.

Ces principes d'évolution tendent à conforter la cohérence de la commune, en renforçant l'offre de logements à proximité de l'avenue du 8 mai 1945, qui relie les deux pôles de vie de la commune : le Long Rayage et le Centre-Ville.

Le secteur du Centre-Ville fait l'objet d'une attention particulière du PADD qui voit dans le développement d'une offre complémentaire de logements une occasion de renforcer son rôle de cœur de bourg. Il attire toutefois l'attention sur la nécessité de respecter ses caractéristiques et son identité de centre ancien, notamment en :

- préservant ses qualités urbaines, paysagères et architecturales,
- menant des réflexions sur la constitution d'un véritable cœur de bourg, sur la base de l'étude spécifique menée sur le périmètre du centre-ville,
- et en travaillant sur les entrées de bourg, pour renforcer l'ambiance de " village " de ce quartier.

1.2.3. Un développement urbain soucieux de conforter la vitalité économique de la commune

Lisses est caractérisée par un dynamisme économique, lui permettant d'offrir plus de 8 000 emplois. Une grande partie de ses emplois sont localisés dans les zones d'activités, attractives en raison notamment de leur localisation (proximité des infrastructures). **Maintenir cette vitalité économique** constitue un objectif fort du PADD, qui affirme le souhait de permettre le maintien et l'évolution des entreprises existantes, l'accueil de nouvelles activités et d'équipements, facteurs d'attractivité des sites économiques. Cet objectif s'inscrit dans la lignée du SDRIF qui précise qu'il importe de permettre aux entreprises de se maintenir ou de s'implanter ".

La mutation progressive du site des Malines vers un quartier mixte aura pour conséquence une réduction des surfaces dédiées aux activités sur la commune. Afin d'anticiper les conséquences de cette mutation, dans le respect des principes d'organisation urbaine de la commune, le PADD envisage le développement de secteurs dédiés à l'accueil d'activités en entrée sud de bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ces sites permettrait notamment, à moyen ou long terme, de répondre aux besoins d'entreprises qui n'auraient pas trouvé à se relocaliser sur les autres zones d'activités de la commune ou de l'agglomération.

Le PADD inscrit ainsi cette possibilité sur les trois sites situés le long de la RD 153 : le site des Brateaux, qui s'inscrit en continuité de la zone du Clos aux Pois, le terrain situé en entrée de bourg sud, constituant une enclave agricole et le terrain bordant le giratoire de Mennecy.

La vitalité économique de la commune repose non seulement sur un tissu dense d'activités, mais aussi sur une offre commerciale de proximité permettant de répondre aux pratiques quotidiennes des habitants. Le maintien d'un fonctionnement équilibré de la commune suppose de conforter la structure commerciale de proximité, qui s'organise autour des pôles du Long Rayage et du Centre-Ville.

1.2.4. Un projet plaçant les déplacements au cœur du projet de développement durable

Face à l'accroissement du trafic automobile et aux nouveaux besoins qui s'expriment en terme de déplacement et de qualité de vie, le PADD définit des objectifs à l'échelle de la ville qui prennent en compte l'ensemble des modes de déplacements.

Pour permettre une évolution des usages en matière de déplacements, le PADD souligne la nécessité de développer l'offre de transport en commun, notamment le long de l'avenue des Parcs et de la rue de Mennecy, peu ou pas desservies.

Le développement de l'attractivité et l'usage des modes doux (marche à pied, vélo), en tant qu'alternative aux déplacements automobiles, suppose l'intégration de parcours piétons dans les projets. Le PADD souligne également le rôle d'axe majeur des circulations douces, notamment touristiques, de l'Aqueduc de la Vanne.

Les objectifs du PADD en matière de déplacement traduisent les orientations du projet de PDUIF, qui prévoit notamment la promotion du " partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs aux modes individuels motorisés " et la nécessité de " donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ".

L'évolution du tissu urbain de la commune doit donner lieu à une meilleure hiérarchisation du réseau routier, pour maitriser les flux de transit dans la commune et préserver les quartiers résidentiels. Le PADD précise que la question des déplacements doit être intégrée directement dans les projets, qu'il s'agisse de la reconversion du site des Malines, des projets d'urbanisation qui pourraient être développés en entrée sud de la ville ou des évolutions que sera amenée à connaitre le centre-ville.

1.2.5. Rappels des objectifs du PADD

Orientation 1 : Garantir un développement urbain équilibré et de qualité

→ organiser un développement de l'offre de logements, réparti dans le temps, permettant d'atteindre une population de 8 000 habitants à un horizon 2020-2025,

→ assurer le maintien d'un fonctionnement urbain équilibré,

→ constituer un véritable cœur de bourg et pôle de centralité

Orientation 2 : Conforter et accompagner la vitalité économique de la ville

→ consolider l'attractivité des zones d'activités,

→ compléter les capacités d'accueil économiques à la périphérie du tissu résidentiel,

→ conforter l'offre commerciale de proximité du centre-ville et du Long Rayage.

Orientation 4 : inscrire les déplacements au cœur du projet de développement durable

→ affirmer l'enjeu de développement de l'offre en transport en commun,

→ favoriser les déplacements piétons et le recours au vélo,

→ conserver la hiérarchisation du réseau de voiries, et ainsi préserver les quartiers résidentiels des circulations de transit,

→ coordonner le développement urbain et la politique des déplacements.

1.3. Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie

1.3.1. La préservation de la ceinture naturelle et agricole

Poursuivant un objectif de préservation de l'environnement et de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le PADD encadre les possibilités d'évolution urbaine de la commune.

Il fixe pour objectif le maintien de la limite de l'urbanisation au niveau du Chemin de la Tombe, de l'aqueduc de la Vanne puis de la rue de Mennecy. Favoriser le développement de la commune au sein de cette enveloppe participe des objectifs du développement durable : proximité des équipements, économie de l'espace consommé, limitation des besoins en termes de création de nouvelles voiries et réseaux.

Conscient de l'intérêt écologique des milieux dans lequel s'inscrit la commune, le PADD assure ainsi :

- la préservation des terres agricoles situées autour de la Ferme de Beaurepaire de toute poussée de l'urbanisation,
- la protection des massifs boisés, identifiés au SDRIF au titre des espaces boisés à protéger : les Bois des Folies, de la Tombe, Hanriot, les vignes de Montauger, et une partie de la Basse Vallée de l'Essonne et des Hauts Cornu,
- la préservation des milieux et espaces naturels de la Basse Vallée de l'Essonne, couvert par une protection Natura 2000.

Si le PADD affirme l'enjeu de préservation et de valorisation de l'entité naturelle que constitue le Cirque de l'Essonne, il tient compte du projet de restructuration relatif à ce site.

Une continuité écologique manquante entre le Bois de la Tombe et la Basse Vallée de l'Essonne est identifiée au titre des enjeux environnementaux auquel doit répondre le PLU. Le PADD affirme, en réponse à cette problématique la nécessité de restaurer cette liaison intermilieux.

1.3.2. La valorisation du cadre de vie et des qualités paysagères de la commune

En complément de l'enjeu de protection de l'environnement naturel de la commune, des milieux boisés et des espaces agricoles, la commune doit accompagner son évolution en assurant le maintien de ses caractéristiques et de la qualité de son cadre de vie.

Lisses offre un cadre de vie " vert " reposant sur la prégnance du végétal dans le tissu urbain, la densité du réseau de liaisons douces, l'abondance d'espaces verts et plantés, espaces de respiration dans le tissu urbain. La recherche du maintien et du renforcement de ces atouts doit guider et structurer les projets de développement urbain et notamment les évolutions que sera amené à connaître le centre-ville.

1.3.3. La promotion de constructions sobres en énergie

Développer la commune dans le respect de son environnement suppose que soit prise en compte la nécessité de réduire les pollutions à la source en promouvant les modes de constructions sobres en énergie.

L'affirmation, par le PADD, de la volonté de favoriser la haute performance énergétique et environnementale et les constructions sobres en énergie vise à inscrire les projets communaux dans une logique de développement durable et à développer les énergies renouvelables pour habitats anciens et contemporains.

Poursuivant l'enjeu de développement de l'accès aux services numériques au plus grand nombre, le PADD souligne l'ambition de la commune du passage de la fibre optique sur l'ensemble du territoire.

1.3.4. Rappels des objectifs du PADD

Orientation 3 : Assurer le maintien du cadre de vie de qualité et protéger l'environnement

- → préserver et valoriser les grandes entités naturelles de la commune,
- → préserver les espaces agricoles,
- → préserver et intensifier le caractère de ville verte de la commune,
- → conforter les éléments structurants du paysage urbain,
- → restructurer un grand parc public en centre-ville,
- → encourager la haute performance énergétique et environnementale des constructions et favoriser le recours aux énergies renouvelables,
- → permettre le développement des communications numériques.

II. Les justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1. Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ".

Les OAP sont opposables aux permis de construire : les opérations de constructions et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP.

L'OAP des Malines permet de préciser l'objectif du PADD visant à " organiser la mutation du site des Malines vers un quartier mixte, dans une démarche de développement durable ".

2.2. L'orientation d'aménagement et de programmation du site des Malines

2.2.1. Le périmètre de l'OAP

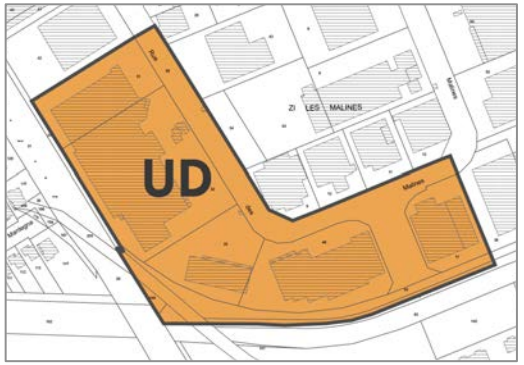
L'OAP couvre la partie sud-ouest de l'actuelle zone d'activités des Malines, classée en zone urbaine mixte UD.

Si l'ensemble de la zone d'activités est destinée, à terme, à muter vers un quartier mixte, la volonté, comme le prévoit le PADD d'organiser " un développement de l'offre de logements, réparti dans le temps, permettant d'atteindre une population de 8 000 habitants à un horizon 2020-2025 " conduit au classement d'une partie du site seulement en zone à vocation mixte. L'OAP vise à organiser la **première phase de mutation du site.**

Le site bénéficie d'une situation stratégique, en raison de :

- son accessibilité depuis l'avenue des Parcs, desservie par les transports en commun,
- la proximité des équipements : scolaire (groupe scolaire J. Du Bellay, collège Rosa Luxembourg), des équipements sportifs (complexe S. Diagana, gymnase), de loisirs (Parc Léonard de Vinci),
- sa proximité avec le centre-ville (environ 700 m), dont il est séparé par les équipements.

Le site est classé en zone UD, zone urbaine mixte spécifiquement dédiée à la partie des Malines destinées à devenir un quartier mixte.



Extrait du zonage du PLU – périmètre de la zone UD

2.2.2. Les enjeux

Le partie sud-ouest du site des Malines, couverte par l'OAP, figure au titre des espaces urbanisés de la commune par le SDRIF de 1994, pour lequel le parti retenu est de " créer les conditions d'évolution de ce tissu de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux ".

Le parc d'activités des Malines constitue un potentiel de mutabilité d'une vingtaine d'hectares, destinés à terme à devenir un quartier mixte. L'évolution de la partie sud-ouest du site constitue la première phase et l'amorce de cette mutation. L'un des enjeux essentiel de l'évolution de ce site constitue à reconduire les caractéristiques du tissu urbain lissois mais aussi à assurer sa cohérence avec les phases ultérieures. Il s'agit de donner les premiers principes de la trame paysagère, des espaces publics du futur quartier, mais également assurer la compatibilité entre le quartier résidentiel et la présence des activités situées sur le reste de la zone.

2.2.3. Les principes d'aménagement

a. Les principes relatifs à la production d'une offre de logements aux formes mixtes

L'OAP affirme l'objectif sur l'ensemble du site de permettre la réalisation d'un quartier mixte, notamment par la production de logements.

La servitude instituée au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme qui impose que le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la zone comporte un minimum de 20 % de logements financés par un prêt aidé de l'Etat permet de répondre au SDRIF qui prévoit, au sein des espaces urbanisés, la nécessité de " veiller au maintien ou au développement d'une offre de logements diversifiée et notamment éviter tout phénomène d'exclusion dans le cadre de la réhabilitation du tissu urbain " et répond à l'orientation du PLH visant à " diversifier l'offre en prenant appui sur la construction neuve ".

Afin de permettre la production de formes urbaines variées, tout en prenant compte de la sensibilité paysagère de l'Aqueduc de la Vanne, l'OAP précise que les constructions réalisées aux abords de l'Aqueduc devront présenter une hauteur moindre (R+1+C) à celles bordant la rue des Malines. Une graduation de l'épannelage est ainsi imposée sur la zone.

b. Les principes relatifs à la desserte du site

Les principes relatifs à la desserte du site définis par l'OAP ont pour objectif de composer une trame viaire s'appuyant sur la voirie existante et articulée avec l'avenue des Parcs qui borde la zone. Ils répondent au PADD qui insiste sur la nécessité de " coordonner le développement urbain et la politique de déplacement, notamment en " veillant à une organisation des déplacements au sein du site des Malines, adaptée aux étapes de sa reconversion ".

La rue des Malines, requalifiée, conservera son rôle de voie de desserte principale au sein de la zone. Elle constitue un accès depuis l'avenue des Parcs au sud, et se poursuit, au nord, dans le reste du site.

Assurant un autre accès au site depuis l'avenue des Parcs, un emplacement réservé (ER n°4) est prévu par le PLU pour la création d'une voirie, reliant l'avenue à la rue des Malines, et rappelé par l'OAP.

L'OAP précise également que la desserte de l'ilot situé au nord de la zone devra être assurée par une voirie se piquant aux deux extrémités à la rue des Malines.

c. Les principes relatifs à la trame verte et paysagère

Un espace paysagé devra être réalisé le long de l'avenue des Parcs. Cet espace vert, qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°2) pourra accueillir des circulations douces.

Dans le prolongement de la rue des Malines, l'OAP prévoit qu'une percée visuelle et une continuité verte devra être assurée depuis l'avenue des Parcs. Cet axe vert, complété au nord de la rue des Malines, créera une perspective nord sud structurante au sein du site.

Tenant compte de la qualité paysagère de l'Aqueduc de la Vanne, l'OAP prévoit que des perspectives visuelles devront être maintenues et poursuivies entre la rue des Malines et l'Aqueduc.

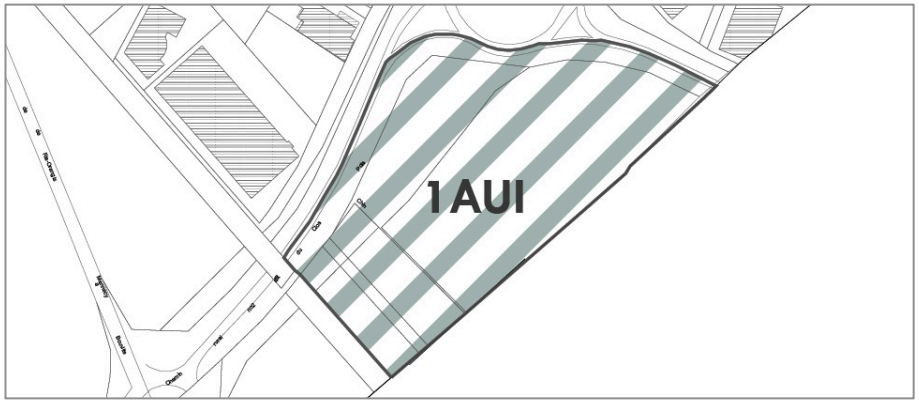
2.3. L'orientation d'aménagement et de programmation du site des Brateaux

2.3.1. Le périmètre de l'OAP

L'OAP couvre le site des Brateaux, classé en zone 1AUI, zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique. Le PADD identifie ce site comme permettant de " compléter les capacités d'accueil économiques à la périphérie du tissu résidentiel ".

Le site est situé entre l'Aqueduc de la Vanne et le rond-point du Clos aux Pois et bordé au nord et à l'est par les RD26 et RD260. Il est situé en entrée de ville sud de la commune.

Il est séparé de la zone d'activités de l'Eglantier par la RD26 et de la zone du Clos aux Pois par la RD260.



Extrait du plan de zonage du PLU – zone 1AUI

2.3.2. Les enjeux

Le site des Brateaux est concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, introduites par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, afin de protéger les entrées de ville situées le long des axes classés à grande circulation en instaurant, en dehors des espaces urbanisés, une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Les RD26 et RD260 sont classées voies à grande circulation. Une inconstructibilité s'applique dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de ces voies sur le site du Brateaux, considéré en dehors des espaces urbanisés.

Toutefois, la levée de ces bandes inconstructibles est rendue possible par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, à condition de proposer des mesures justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une telle étude a été menée dans le cadre du présent PLU et constitue le tome 5 de son rapport de présentation.

L'OAP du site des Brateaux permet de compléter le dispositif réglementaire pour traduire les principes d'aménagement permettant de justifier de la réduction de la bande inconstructible le long de ces axes.

2.3.3. Les principes d'aménagement

L'OAP précise que le projet d'aménagement doit intégrer des solutions pour atténuer le bruit lié à la proximité des RD 26 et 260 assurant la prise en compte des **nuisances** sonores lors de l'aménagement du site.

S'agissant de la **sécurité**, l'OAP traite deux volets :

- les risques affectant le site en précisant que le risque de retrait-gonflement des argiles, qui affecte la commune, doit être pris en compte sur le site, notamment par une maitrise des rejets d'eau et le contrôle de la végétation,
- la sécurité routière, en imposant un accès sécurisé au site.

L'attention portée à la **qualité architecturale et de l'urbanisme** se traduit par l'obligation d'améliorer l'entrée de ville en prévoyant des bâtiments et aménagements de qualité, en prenant notamment en compte la proximité de l'aqueduc de la Vanne et des espaces agricoles.

Ce principe assure également la prise en compte de la **qualité des paysages**, et est complété par l'obligation d'assurer le traitement paysager de la marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe des RD26 et RD260.

CHAPITRE 2 – L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

I. L'analyse de la consommation des espaces

1.1. Les enjeux de l'analyse de la consommation des espaces

1.1.1. Contexte

La loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une **analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer **des objectifs de limitation de cette consommation**.

Une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition de terres agricoles de qualité,
- l'augmentation des besoins en déplacement (et donc la multiplication des infrastructures et des dépenses de la collectivité),
- la fragmentation des continuités écologiques, qui constitue une menace pour la biodiversité.

1.1.2. Sources

Pour élaborer cette analyse, une comparaison des surfaces consommées lors des dernières années, des dynamiques démographiques et de la construction des logements sur le territoire a été établie.

Deux principales sources statistiques ont été utilisées :

- les données sur la population et le logement fournies par l'INSEE,
- les données du Mode d'Occupation du Sol simplifié (MOS), issu des bases de données de l'IAU-IDF, *disponibles sur le site : http://www.iau-idf.fr/*

La base de données Corine Land Cover, produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement CORINE est préconisée par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie pour l'analyse de la consommation d'espaces.

Toutefois, à l'échelle du territoire de Lisses, cette base de données n'a pas apporté d'éléments d'évolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles. Dans l'objectif d'apporter l'analyse la plus fine possible de cette évolution, les chiffres issus du MOS ont donc été privilégiés.

1.2. Comparaison de l'évolution de la population depuis 1968, par rapport à l'évolution du nombre de logements

Pendant la période 1968-2009, Lisses a connu un très fort accroissement démographique :

- en quarante ans, sa population augmente de près de 6 500 habitants.

Le développement de la ville nouvelle d'Evry à partir de 1969 entraîne une croissance démographique très forte entre 1975 et 1990, en raison de la production massive de logements durant cette période (+ 1 764 logements). Cette période représente une étape importante dans la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Si la population continue d'augmenter entre 1990 et 1999, le rythme de croissance est bien inférieur à celui des périodes précédentes, malgré une production de logements qui demeure soutenue (+ 345 logements).

Entre 1999 et 2009, Lisses perd des habitants (26 habitants) malgré la progression du parc de résidences principales, qui gagne 266 logements.

Le ralentissement de la croissance entre 1990 et 1999 et la perte d'habitants entre 1999 et 2009 malgré la production de nouveaux logements s'explique par le phénomène de desserrement des ménages (ou de diminution de la taille des ménages), qui se traduit par des besoins supplémentaires en logement, à population égale. Un même logement n'accueille plus autant de personne en 1975 qu'en 2009 :

- en 1975, 100 résidences principales accueillaient 312 habitants,
- en 2009, 100 résidences principales accueillaient 269 habitants.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	681	738	4 343	6 860	7 205	7 179
Résidences principales	222	236	1 277	2 000	2 398	2 664

Source : données INSEE

Périodes	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2009**
Evolution de la population	+ 57	+ 3 605	+ 2 517	+ 345	- 26
Evolution du nombre de résidences principales	+ 14	+ 1 041	+ 723	+ 398	+ 266

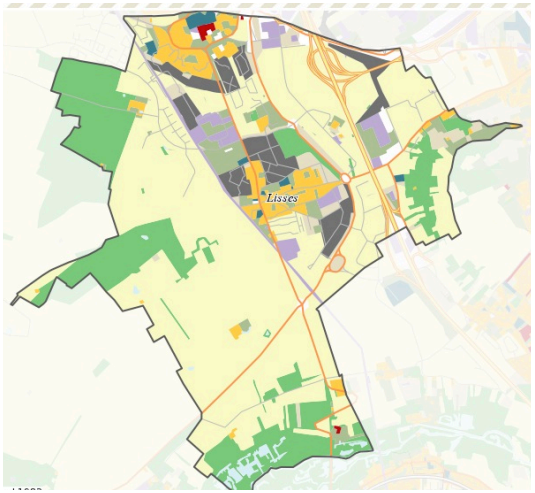
1.3. Evolution des surfaces urbanisées, agricoles et naturelles

Les données du MOS de 1982 permettent d'appréhender la répartition des espaces sur la commune au cours de la phase de fort développement du parc de logements qu'a connu Lisses au cours des années 70-80.

En 1982, l'espace agricole représentait près de 60 % du territoire communal.

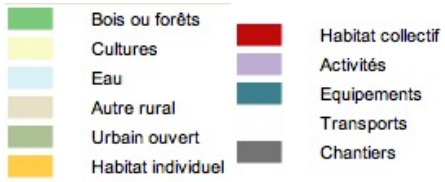
Le tissu urbain était principalement concentré entre la RD153 et l'aqueduc de la Vanne, autour du centre ancien et du pôle du Long Rayage, les mises en chantier venant épaissir ces deux sites.

L'urbanisation ne franchissait pas l'aqueduc de la Vanne, au-delà duquel les espaces agricoles et naturels s'étendent.



Source : IAU îdf – Occupation du sol

Occupation du sol simplifiée 1982



Superficies par type d'occupation du sol (en hectares)

	1982	1990	1999	2008
Bois ou forêts	183 ha	182 ha	200 ha	200 ha
TOTAL NATUREL	183 ha	182 ha	200 ha	200 ha
Cultures	581 ha	477 ha	374 ha	291 ha
Autre rural	37 ha	54 ha	34 ha	67 ha
Eau	10 ha	10 ha	12 ha	12 ha
TOTAL AGRICOLE	628 ha	541 ha	420 ha	370 ha
Urbain Ouvert	56 ha	74 ha	132 ha	113 ha
Habitat individuel	51 ha	91 ha	102 ha	115 ha
Habitat collectif	2 ha	3 ha	4 ha	7 ha
Activités	30 ha	77 ha	112 ha	147 ha
Equipements	7 ha	12 ha	13 ha	13 ha
Transports	30 ha	47 ha	59 ha	64 ha
Chantiers	58 ha	17 ha	3 ha	17 ha
TOTAL URBANISE	234 ha	321 ha	425 ha	476 ha
Rappel population	4 343 hab.	6 860 hab.	7 205 hab.	6 830 hab.

Les données du MOS de 1990 font apparaître l'importante consommation d'espace que connaît la commune au cours des années 80, se traduisant par une forte augmentation de sa population et du nombre d'emplois.

L'espace situé entre l'aqueduc de la Vanne et la RD 153 s'urbanisent : les quartiers résidentiels s'étendent et parallèlement, la ZA des Malines et celle de l'Eglantier se remplissent.

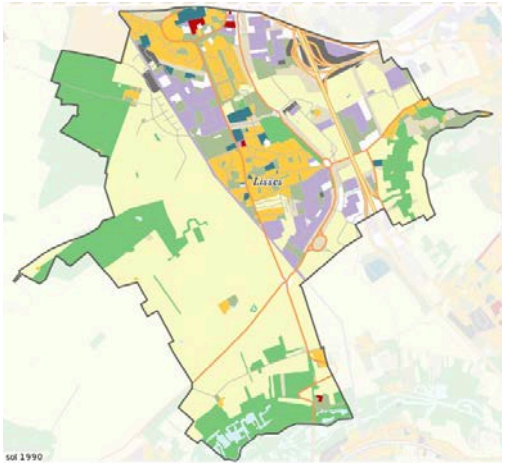
Des zones activités (amorcées durant la période précédente) sont réalisées le long des nœuds routiers.

La consommation d'espaces entre 1982 et 1990 se fait exclusivement au détriment des espaces agricoles (-87 ha).

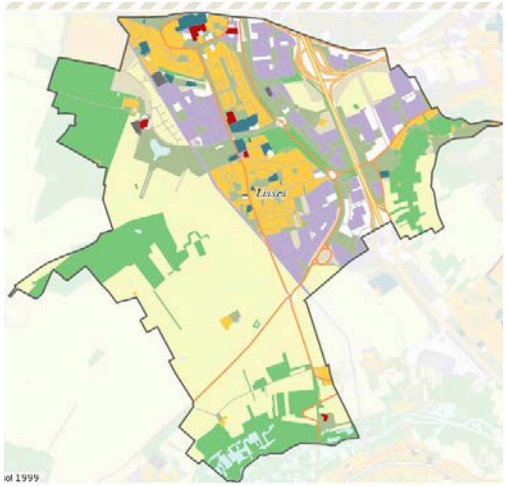
Le territoire situé à l'ouest de l'aqueduc de la Vanne demeurait toutefois préservé de toute urbanisation.

Si c'est encore le cas en 1999, l'urbanisation du quartier Léonard de Vinci s'amorce et les aménagements franchissent l'aqueduc.

Durant la période 1990-1999, c'est essentiellement au profit des zones d'activités (+ 35 ha) que le territoire s'artificialise, et notamment les zones du Bois Chaland et de la Remise. Les espaces agricoles représentent 40 % du territoire communal.



Occupation du sol simplifiée 1990 (IAU îdf)

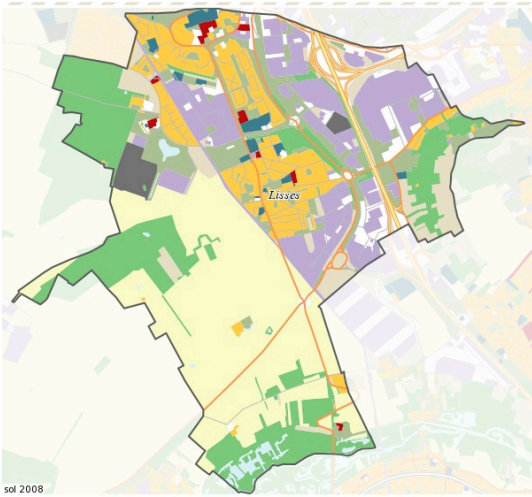


Occupation du sol simplifiée 1999 (IAU îdf)

L'augmentation des surfaces naturelles (+ 18 ha) semble s'expliquer par un épaississement des espaces naturels du Cirque de l'Essonne et la réalisation d'espaces verts en accompagnement des voiries structurantes (RD 153 par exemple).

En 2008, les espaces compris entre l'aqueduc de la Vanne et la limite est du territoire communale sont pratiquement artificialisés en totalité. Les espaces résidentiels majoritairement à l'ouest de la RD 153 et les zones d'activités à l'est.

Avec la réalisation du quartier Léonard de Vinci, l'urbanisation gagne les espaces agricoles au-delà de l'aqueduc de la Vanne (logements et activités), et franchit ainsi la limite "naturelle" de l'urbanisation.



Occupation du sol simplifiée 2008 (IAU îdf)

Si le tissu résidentiel s'accroit de 15 ha entre 1999 et 2008, la population diminue de presque 400 habitants, conséquence du desserrement des ménages.

Entre 1990 et 2008, l'espace urbanisé double de superficie, représentant près de la moitié du territoire en 2008, au détriment des espaces agricoles, qui perdent près de 50 % de la surface en 25 ans.

1.4. L'analyse de la consommation du PLU de 2006

1.4.1. Les superficies des zones du PLU de 2006 confrontées aux données du MOS

La commune de Lisses est couverte par un PLU approuvé en 2006. La superficie des zones dans ce PLU est la suivante :

	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles
Superficie	530 ha	10 ha	232 ha	268 ha
% du territoire	51 %	1 %	22 %	26 %

Si le PLU classe en zone naturelle une superficie équivalente, voire légèrement supérieure à celle identifiée par le MOS au titre des espaces naturels (200 ha), il protège par un classement en zone agricole une part moins importante d'espaces agricoles que ceux répertoriés au MOS (370 ha).

Les zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2006 sont plus étendues que les espaces urbains identifiés par le MOS de près de 64 ha.

Cette différence résulte principalement du classement en zone urbaine des espaces non bâtis de la zone d'activités Léonard de Vinci, identifiés au titre des cultures dans le MOS. Elle s'explique également par le classement en zone naturelle des espaces considérés comme " autre rural " par le MOS, alors que le PLU les protège par un classement en zone naturelle.

1.4.2. La consommation des zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2006

Les espaces urbanisables (zones urbaines non bâties ou zone à urbaniser) sont les suivantes :

- la partie sud de la ZA Léonard de Vinci, à vocation économique, représentant plus d'une trentaine d'hectares

- le site des Brateaux, d'environ 6 hectares,

- les disponibilités foncières du cœur de ville, classés en zone à urbaniser par le PLU de 2006 et représentant près de 3 hectares (en deux zones).

II. Les objectifs de consommation d'espaces dans le PLU révisé

2.1. Les objectifs du PADD relatifs à la consommation d'espaces

Le PLU de Lisses, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime sa volonté de garantir un aménagement équilibré du territoire.

La commune affirme sa volonté d'assurer le développement progressif de l'offre de logements, permettant à Lisses d'accueillir 8 000 habitants à un horizon de 10-15 ans à l'intérieur de ses limites urbaines, notamment en amorçant la mutation du site des Malines.

Le PADD affirme également la nécessité de compléter les capacités d'accueil économiques et d'équipements, à la périphérie du tissu résidentiel, en accompagnement de la mutation de la zone d'activités des Malines.

Il envisage pour cela l'accueil d'activités économiques sur différents sites :

- le site des Brateaux, dans le prolongement de la zone d'activités du Clos aux Pois,
- le terrain situé en entrée de bourg sud,
- et les terrains situés au sud du giratoire de Mennecy.

Si le premier terrain n'a pas de vocation agricole, les deux autres sites cités par le PADD sont actuellement cultivés. Leur ouverture à l'urbanisation aurait pour conséquence la consommation d'espaces agricoles.

2.2. La consommation d'espaces dans le dispositif réglementaire du PLU révisé

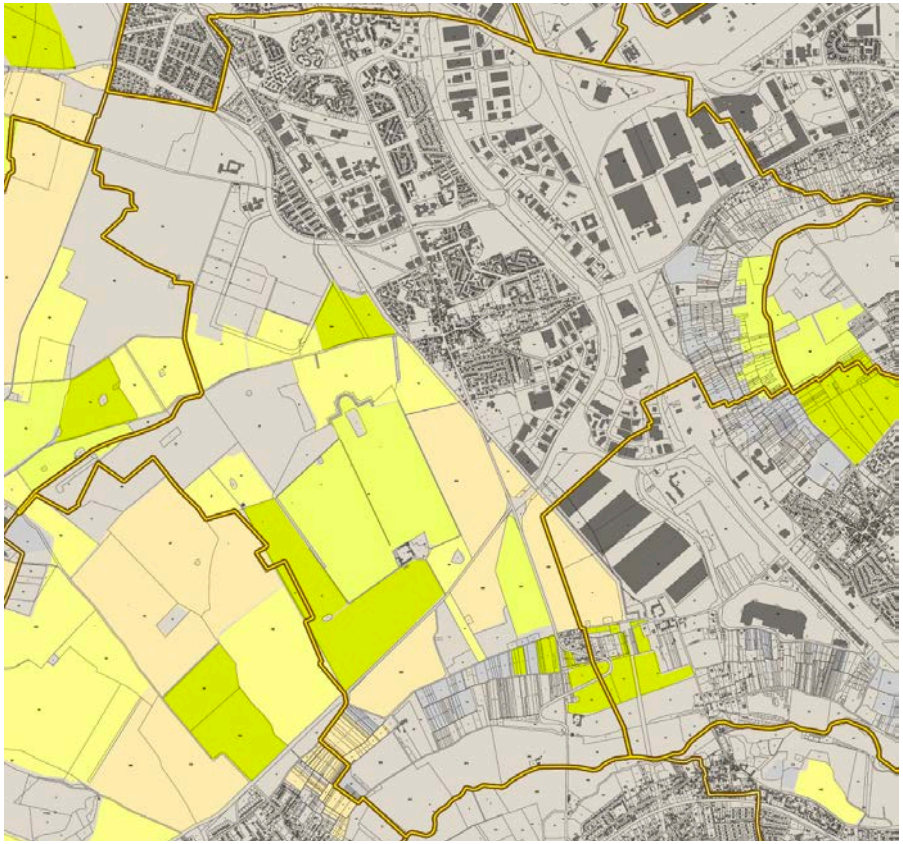
Le dispositif règlementaire du PLU s'inscrit dans la logique annoncée dans le PADD en :

- classant les terres agricoles et les espaces naturels dans des zones permettant leur préservation :
  - le classement en zone agricole des terres situées autour de la Ferme de Beaurepaire, sur la partie ouest du territoire communal,
  - le classement en zone naturelle des grandes entités naturelles : le Bois des Folies, de la Tombe, Hanriot, le Marais du Grand Montauger, et les terrains du Cirque de l'Essonne.
- n'ouvrant pas d'espace à l'urbanisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine actuelle :
  - et notamment en maintenant le classement en zone agricole des terrains situés autour du giratoire de Mennecy, pressenti par le PADD comme capacités d'accueil pour les entreprises,
- organisant une intensification urbaine du tissu bâti par un accroissement de la constructibilité,
- amorçant la mutation du site des Malines, destiné à accueillir une part importante des besoins en logements de la commune :
  - en classant en zone urbaine mixte la partie sud-ouest du site, et en précisant les principes d'aménagement par une orientation d'aménagement et de programmation,
  - en mettant en œuvre un périmètre en attente de projet d'aménagement global (article L.123-2.a du code de l'urbanisme) sur la partie nord du site.

En dehors des zones urbaines non bâties situées en cœur de ville, deux sites demeurent urbanisables au PLU :

- 13,5 ha située dans la partie sud de la zone d'activités Léonard de Vinci, intégrés au périmètre de la ZAC des Folies. Ces espaces non bâtis dans le cadre du PLU de 2006 demeurent classés dans le secteur UId qui couvre la ZA Léonard de Vinci dans le PLU révisé. Ces espaces étaient identifiés au titre des zones de culture déclarées en 2010 au registre parcellaire graphique et sont louées à titre précaire à un agriculteur dans l'attente de la vente des terrains,
- et le site des Brateaux (6 ha), maintenu en zone à urbaniser dans le PLU révisé. Les terrains situés dans la zone 1AUd du PLU ne figure pas dans les zones de culture déclarées en 2010 au registre parcellaire graphique.

Le PLU révisé n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation par rapport au PLU de 2006.



Registre parcellaire graphique (RGP) : (zones de cultures en 2010 en jaune)

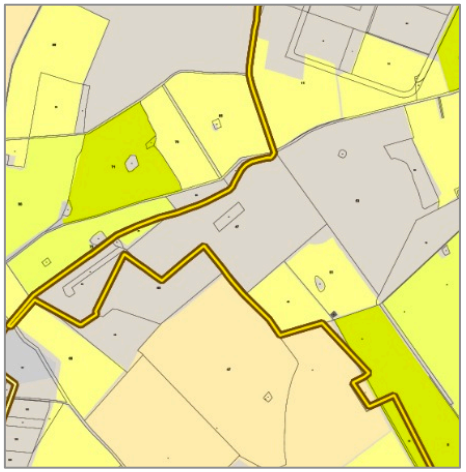
Source : geoportail

2.3. Les évolutions des superficies dans le cadre de la révision du PLU

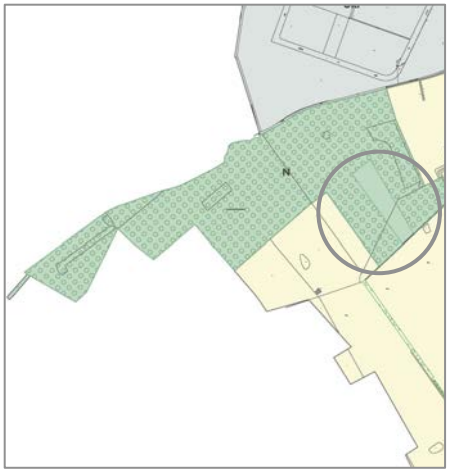
	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles
PLU 2006 (ha - % du territoire communal)	530 ha, soit 51 % du territoire	10 ha, soit 1 % du territoire	232 ha, soit 22 % du territoire	268 ha, soit 26 % du territoire
PLU révisé (ha - % du territoire communal)	517 ha, soit 49,8 % du territoire	6 ha, soit 0,6 % du territoire	230 ha, soit 22,1 % du territoire	286 ha, soit 27,5% du territoire

Dans le cadre de la révision du PLU, les superficies des quatre catégories de zones ont peu évolué, peuvent être toutefois relevés :

- une diminution des zones urbaines et à urbaniser (- 17 ha) résultant :
  - du classement en secteur naturel Nb de la butte bordant la RD 153, participant à la trame verte de Lisses, classée en zone urbaine par le PLU de 2006,
  - du classement en secteur NL du Bois de Place, cœur vert du tissu urbain,
- corrélativement, une augmentation de la zone naturelle et de ses secteurs,
- et une quasi-stabilité de la zone agricole,
  - seule une parcelle bordant le Bois de la Tombe (classée en zone agricole dans le PLU de 2006) intègre la zone naturelle dans le PLU révisé. Cette parcelle n'est pas identifiée au titre des zones de culture déclarées par les exploitants en 2010 figurant au registre parcellaire graphique,



Registre parcellaire graphique (zones de cultures en 2010 en jaune)



Extrait du plan de zonage du PLU

CHAPITRE 3 – LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

I. Les principes du zonage

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 14 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N). Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs : UAa, Nh, etc.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations et protège les zones naturelles.

1.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

Le PLU délimite six zones urbaines, organisées en deux grandes catégories

- les zones urbaines mixtes, au sein desquelles peuvent être implantées des habitations, mais également équipements et activités compatibles avec la fonction résidentielle. Appartiennent à cette catégorie les zones UA, UB, UC et UD.
- deux zones " spécialisées ", l'une dédiée principalement aux activités économiques : la zone UI, l'autre aux équipements : la zone UL.

Le PLU supprime la zone UW, dédiée, avant sa révision, au domaine autoroutier. Les infrastructures autoroutières sont intégrées en zone UL, zone d'équipements, au sein d'un secteur spécifique, le secteur ULb.

Les zones urbaines couvrent **517,5 ha**, soit près de la moitié du territoire communal.

1.1.1. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité tout en admettant l'implantation des activités compatibles avec les habitations.

Elles sont destinées à accueillir, par renouvellement ou comblement des dents creuses, les besoins en logements résultant des objectifs démographiques du PLU.

Le règlement des zones urbaines mixte organise la gestion de l'évolution urbaine selon un principe de graduation des densités et hauteur admise, des quartiers périphériques, vers les pôles de centralité de la commune.

a. La zone UA

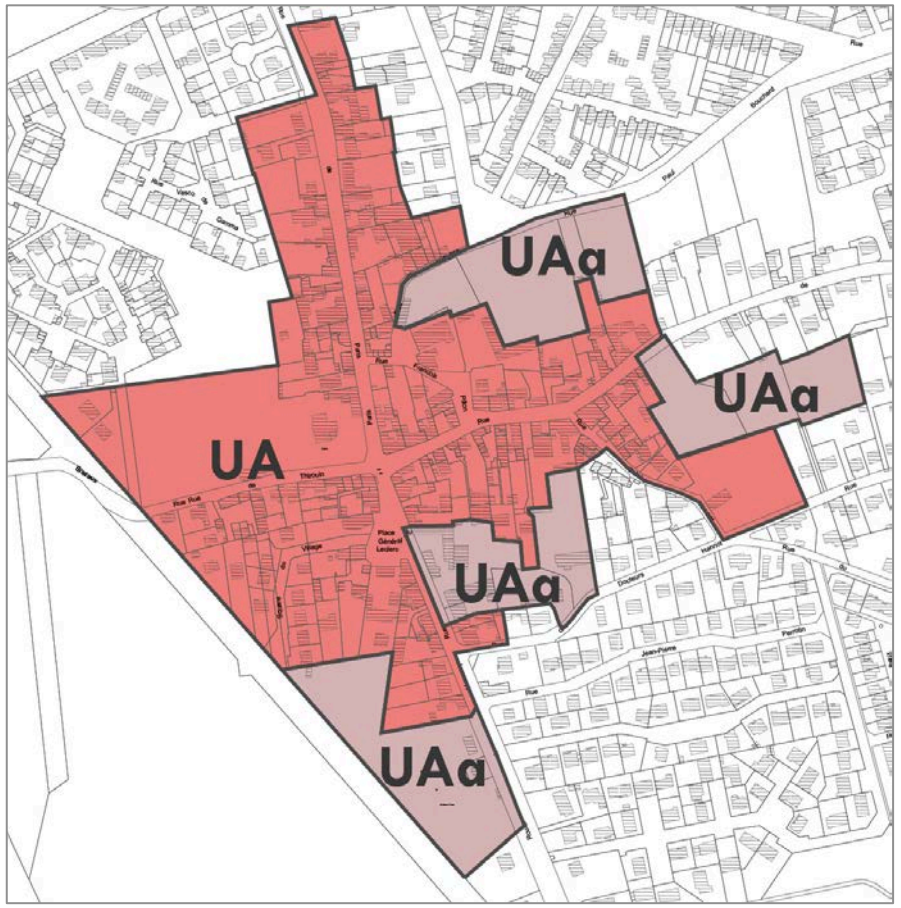
*** Description de la zone UA**

La zone UA, zone urbaine mixte, est spécifique au noyau ancien de Lisses, qui s'étend autour de l'Eglise, des rues de Paris et de Corbeil.

La révision du PLU réduit le périmètre de la zone UA afin de tenir compte des évolutions des règles de densité :

- au nord de la rue de Paris,
- rue de Corbeil (à proximité du cimetière).

La zone UA comprend un **secteur UAa**, dédié aux sites de mutation situés au cœur du centre-ancien : les ilots du Château d'Eau, Centre, Corbeil - l'Eglantier, Eglise - Paul Bouchard. L'identification de ces secteurs de mutation par un zonage spécifique vise à répondre au PADD qui souligne la volonté de redéployer une offre de logements nouvelle dans le centre-ville.

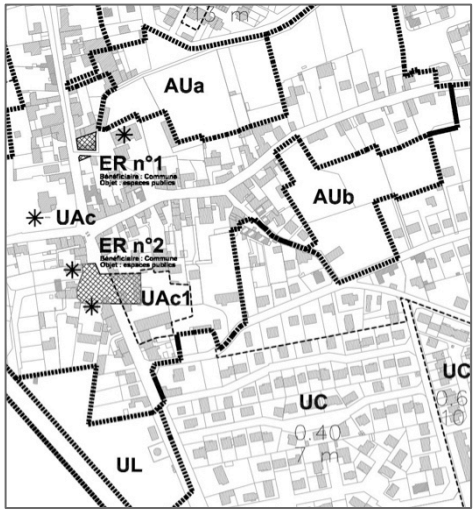


Extrait du plan de zonage du PLU – zone UA et secteur UAa

Le zonage de ces secteurs évolue dans le cadre de la révision du PLU :

- le site du Château d'Eau est classé en zone UL (équipements), dans le PLU actuel,
- l'ilot Centre est déjà un secteur de la zone UA,

- les ilots Eglise - Paul Bouchard et Corbeil – Eglantier sont classés en zone à urbaniser, classement illégal pour des sites insérés dans le tissu urbain. Ces ilots sont classés en secteur UAa, leur périmètre a été ajusté



Extrait du plan de zonage du PLU avant révision

*** Principaux objectifs réglementaires**

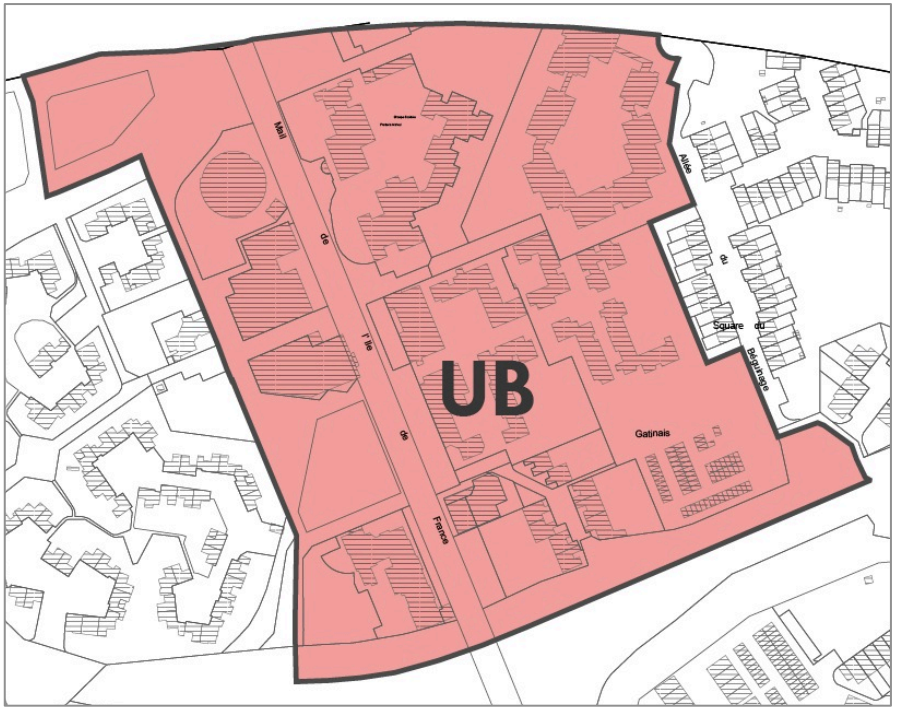
Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UA consistent à :

- perpétuer et développer la mixité des fonctions, en autorisant les habitations, mais également l'ensemble des activités compatibles avec la proximité des habitations, afin de maintenir, développer et rapprocher les lieux de vie et d'emploi,
- respecter les caractéristiques du tissu ancien, la forme traditionnelle et les spécificités du village ancien,
- ajuster les règles de densité pour ne pas empêcher l'évolution des bâtiments existants (anciennes granges par exemple) :
  - encadrer la densité par la définition d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre
- permettre le développement d'une offre de logements sur les secteurs de mutation situés en continuité du centre-ancien, classés en secteur UAa, assurant une transition entre les tissus anciens et pavillonnaires, et dans le respect de l'identité du centre-ville.

b. La zone UB

*** Description de la zone UB**

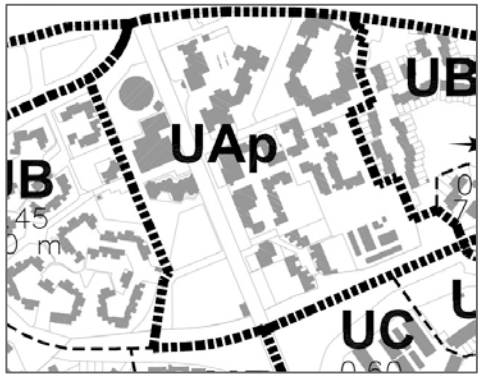
La zone UB, zone urbaine mixte, est dédiée au tissu dense du Long Rayage, organisé autour du Mail de l'Ile-de-France.



Extrait du plan de zonage du PLU – zone UB

La centralité du Long Rayage était classée en zone UAp dans le PLU actuel.

Elle est classée en zone UB dans le PLU révisé. Est intégrée dans son périmètre la partie est du terrain de l'Aqueduc destinée à accueillir une opération de logements.



Extrait du plan de zonage du PLU avant révision

*** Principaux objectifs réglementaires**

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UB consistent à :

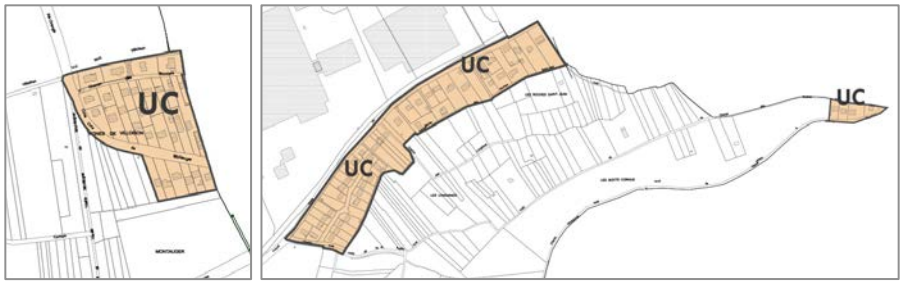
- affirmer le principe de mixité des fonctions et traduire la volonté de préserver la fonction commerciale du mail de l'Ile-de-France,
- maintenir les règles de densité du PLU avant révision, qui se sont révélées cohérentes et adaptées au tissu dense du Long Rayage

c. La zone UC

*** Description de la zone UC**

La zone UC, zone urbaine mixte, est spécifique au tissu pavillonnaire réalisé principalement lors de la création de la Ville Nouvelle. La zone UC comprend un **secteur UCa**, correspondant au quartier bordant l'avenue des Parcs, aménagé dans le cadre de la ZAC des Folies.

Extrait du plan de zonage du PLU – zone UC et secteur UCa



Extraits du plan de zonage du PLU – zone UC (Montauger à gauche, les Longaines, à droite)

Une importante évolution de zonage est proposée : elle consiste à **regrouper au sein d'une seule zone UC, les zones UB et UC du PLU avant révision.** Les règlements des zones UB et UC du PLU avant révision différaient sur des dispositions qui ne peuvent pas être reprises dans le PLU.

Les **évolutions du périmètre** de la zone :

- intégration en zone UC des terrains, classés en zone UA par le PLU actuel, qui ne présentent pas les caractéristiques du centre-ancien (Nord de la rue de Paris, Est de la rue de Corbeil),
- classement de la butte de la RD 153 en secteur Nb,
- classement de l'ilot Thibaut de Champagne (qui ne constitue pas un pôle de centralité, justifiant son classement en zone UB).

Le principe d'un secteur spécifique, porté par le PLU avant révision (secteur UBf) et son périmètre sont repris dans le PLU révisé.

*** Principaux objectifs réglementaires**

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UC consistent à :

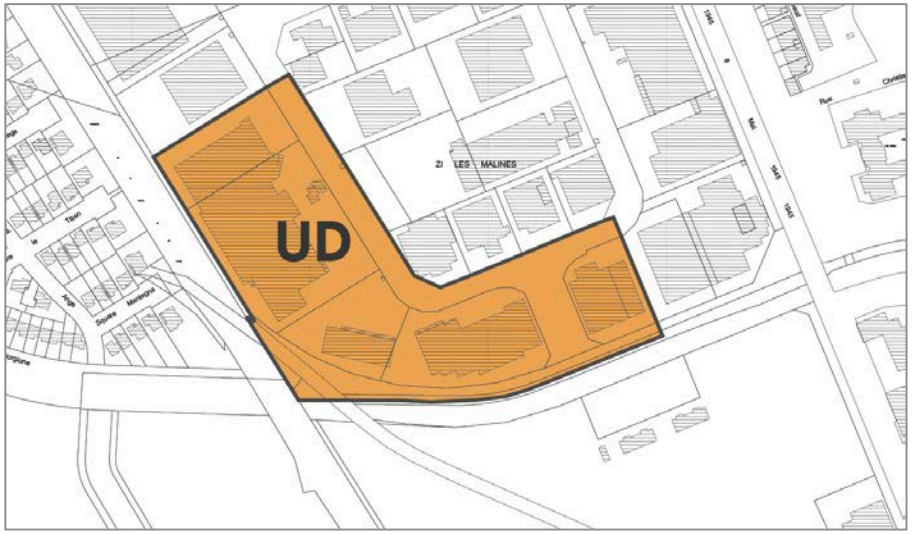
- affirmer le principe de mixité des fonctions, conformément au principe de la loi SRU,
- harmoniser les règles d'emprise au sol, par des augmentations, dans certains secteurs, facilitant l'évolution des constructions existantes (aménagement d'une pièce supplémentaire, annexe, etc.),
- définir des règles de hauteur correspondant aux hauteurs souhaitées dans chaque secteur du tissu pavillonnaire,
- accroitre les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre.

d. La zone UD

* Description de la zone UD

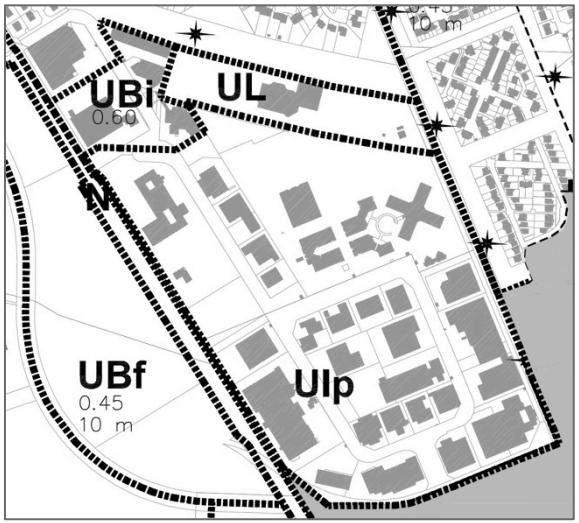
La zone UD, zone urbaine mixte est spécifique aux sites du quartier des Malines destinés à accueillir une partie du développement de l'offre de logements de la commune, au sein d'un quartier mixte. La création de cette zone dans le PLU révisé traduit l'objectif fort du PADD tenant à organiser la mutation progressive de la zone d'activités des Malines, seul site économique de la commune ne répondant pas à la logique urbaine, puisqu'inséré au cœur du tissu résidentiel.

Elle couvre la partie sud-ouest du site des Malines et est située à proximité immédiate du centre-ville et des équipements (scolaires, sportifs, de loisirs). Elle est bordée par l'avenue des Parcs, desservie par les transports en commun.



Extrait du plan de zonage du PLU – zone UD

La zone UD est créée dans le cadre de la révision du PLU. Elle était couverte par le secteur de la zone UI spécifique à la ZA des Malines dans le PLU avant révision.



Extrait du plan de zonage du PLU avant révision

* Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UD consistent à :

- permettre le développement d'une offre nouvelle de logements, tout en admettant les activités compatibles avec la fonction résidentielle,
- assurer la production de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements d'ampleur,
- prévoir des règles d'implantation des constructions et de densité assurant une mixité des formes urbaines au sein du futur quartier,
- préciser les principes d'aménagement dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

1.1.2. Les zones urbaines " spécialisées "

L'inscription de zones urbaines " spécialisées " répond à un objectif de mixité à l'échelle de la commune : en identifiant des zones à vocation économique ou destinée aux équipements, le PLU organise les conditions permettant de maintenir et pérenniser les sites économiques sur la commune, en leur offrant les conditions nécessaires à leur maintien.

La reprise du principe d'une zone dédiée aux équipements occupant des emprises importantes permet d'ajuster les dispositions réglementaires à leurs besoins et de répondre au PADD qui souligne l'importance, pour la commune, de maintenir " son niveau d'équipements actuel, offert à ses habitants ".

a. La zone UI

*** Description de la zone UI**

La zone UI est une zone urbaine à vocation économique. Elle couvre la zone du Bois Chaland, et comprend cinq secteurs :

- le secteur UIa, spécifique aux zones d'activités l'Eglantier et la Petite Montage, réalisées à proximité des quartiers mixtes,
- le secteur UIb, spécifique à la zone des Malines, implantée au cœur du tissu mixte,
- le secteur UIc, couvrant la zone à dominante commerciale du Clos aux Pois,
- le secteur UId, couvrant la zone Léonard de Vinci, accueillant principalement des activités tertiaires,
- et le secteur UIe, couvrant la zone de la Pièce de la Remise, pouvant notamment accueillir des activités tertiaires.

Extrait du plan de zonage du PLU – zone UI et secteurs

*** Principaux objectifs réglementaires**

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UI consistent à :

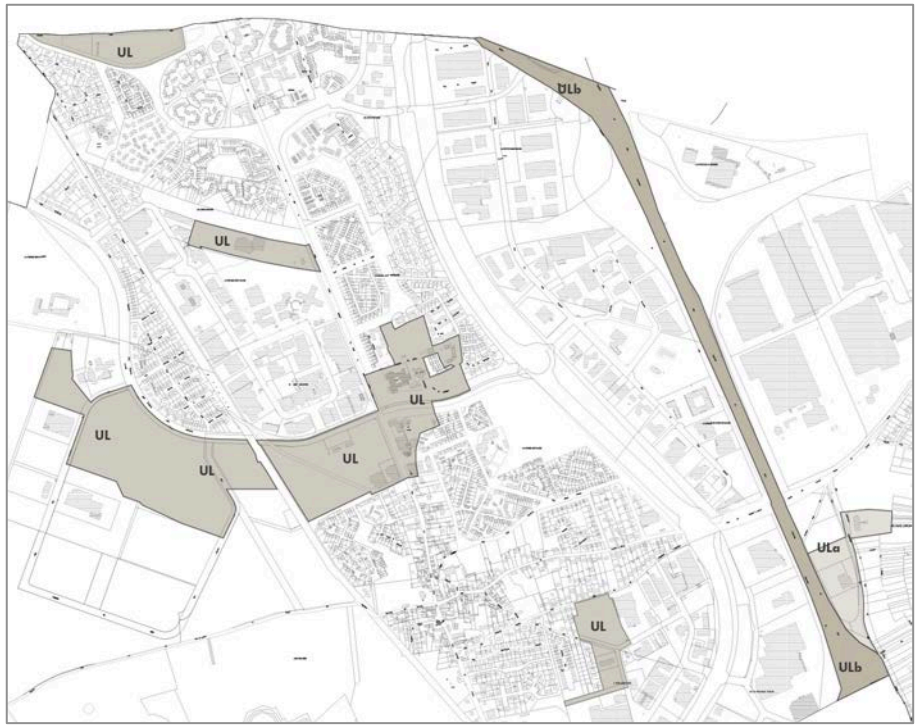
- identifier des zones à vocation économique afin d'offrir les conditions du maintien et du développement des activités, conformément aux objectifs du PADD et une mixité des fonctions à l'échelle de la commune,

- maintenir le principe de spécialisation des zones d'activités, permettant un développement plus adapté des services aux entreprises et une meilleure gestion des nuisances,
- maintenir les caractéristiques des zones existantes, en recherchant une amélioration de leurs qualités paysagères,
- tenir compte de la vocation, à terme, du site des Malines à devenir un quartier mixte.

b. La zone UL

* Description de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine qui couvre les emprises importantes occupées par des équipements et les constructions qui leurs sont liées, telles que le site du complexe sportif Stéphane Diagana et du collège Rosa Luxembourg, etc. Le maintien d'une zone spécifique à vocation d'équipements traduit l'objectif du PADD visant à assurer le maintien du niveau d'équipements actuel.



Extrait du plan de zonage du PLU – zone UL et secteurs

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur ULa, dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage de court séjour, située au lieu-dit de l'Eglantier,
- le secteur ULb, spécifique aux infrastructures autoroutières.

Le PLU révisé reprend le principe d'un zonage spécifique pour les sites d'équipements. Les principales évolutions consistent :

- à réduire le périmètre de la zone UL qui couvre le terrain de l'Aqueduc : classement de la partie est en zone UB,
- à faire évoluer le périmètre de la zone UL de la zone Léonard de Vinci,
- à classer le site du Château d'Eau en secteur UAa (secteur pouvant accueillir des habitations)
- à classer, en secteur ULa, l'aire d'accueil des gens du voyage de court séjour (25 places), située au lieu-dit L'Eglantier, entre l'autoroute A6 et le Cirque de l'Essonne, classée en secteur UIv par le PLU avant révision
- à classer l'autoroute en secteur ULb : classement en zone UW par le PLU avant révision

* Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UL consistent à :

- maintenir un principe de spécialité de la zone, en autorisant seulement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les logements de fonction (pour logements fonction : à confirmer), garant de la pérennité de la vocation des sites concernés,
- définir un règlement adapté aux besoins spécifiques de ces équipements.

1.2. Les zones à urbaniser

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme,
- les zones 2AU regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

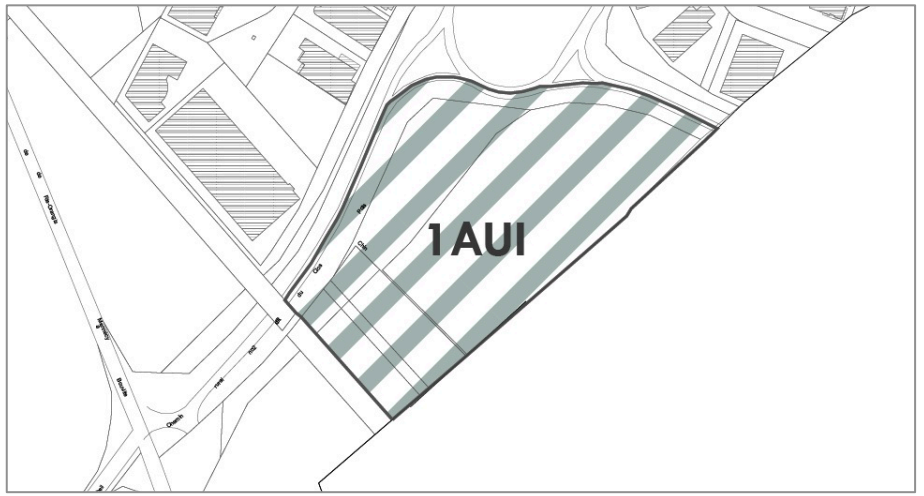
Le PLU prévoit une seule zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation économique : la zone 1AUI. Elle couvre **6,1 ha**, soit environ 0,6 % du territoire communal

a. La zone 1AUI

*** Description de la zone 1AUI**

La zone 1AUI est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation économique. Elle couvre le site des Brateaux, situé entre l'Aqueduc de la Vanne et le rond-point du Clos aux Pois.

L'inscription de ce site en zone à urbaniser traduit l'objectif du PADD visant à compléter les capacités d'accueil économiques à la périphérie du tissu résidentiel, en organisant, à court ou long terme, l'accueil d'activités et d'équipements sur le terrain des Brateaux.



Extrait du plan de zonage du PLU – zone 1AUI

Le site des Brateaux était classé en secteur AUd, à urbaniser à vocation économique par le PLU avant révision. Il n'est pas identifié au titre des zones de cultures déclarées figurant sur le registre parcellaire graphique de 2010.

*** Principaux objectifs réglementaires**

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone 1AUI consistent à :

- définir de nouvelles capacités d'accueil économiques sur la commune,
- affirmer le principe de spécialité de ces sites, en ne permettant que les constructions liées à leur vocation économique,
- adapter le règlement aux besoins spécifiques des activités admises,
- définir des règles de densité cohérentes avec celles autorisées sur les zones d'activités proches.

1.3. La zone agricole

La zone agricole couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole couvre 230 ha, soit 22 % du territoire communal.

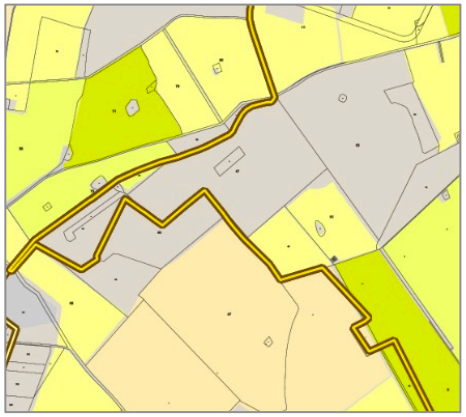
a. La zone A

*** Description de la zone A**

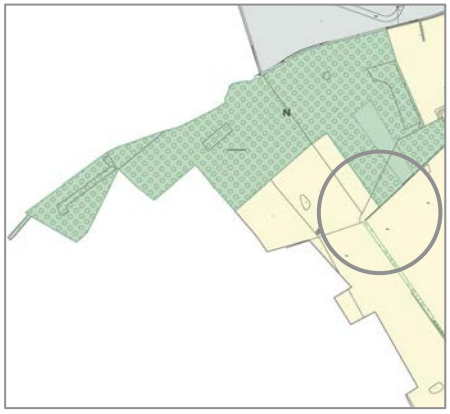
La zone A couvre les terres situées autour de la Ferme de Beaurepaire, sur la partie ouest du territoire communal.

Le PLU reprend le périmètre de la zone agricole du PLU avant révision et répond à l'objectif de préservation des espaces agricoles énoncé par le PADD.

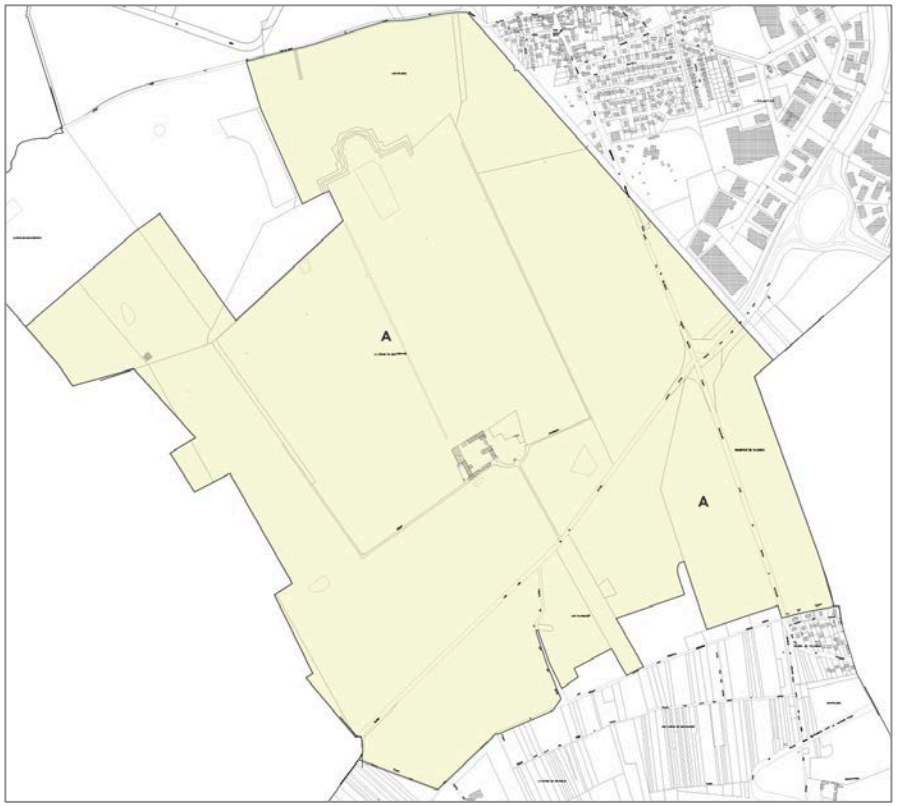
La seule réduction de la zone agricole correspond à une parcelle située en continuité du Bois de la Tombe, non identifiée par le registre parcellaire graphique de 2010 au titre des zones cultivées.



Registre parcellaire graphique (zones de cultures en 2010 en jaune)



Extrait du plan de zonage du PLU



Extrait du plan de zonage du PLU – zone A

*** Principaux objectifs réglementaires**

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone A consistent à :

- protéger les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole,
- définir un zonage strict où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole et celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- préserver, par une inconstructibilité, les vues, depuis le bourg, sur les espaces agricoles.

1.4. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières couvrent les espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

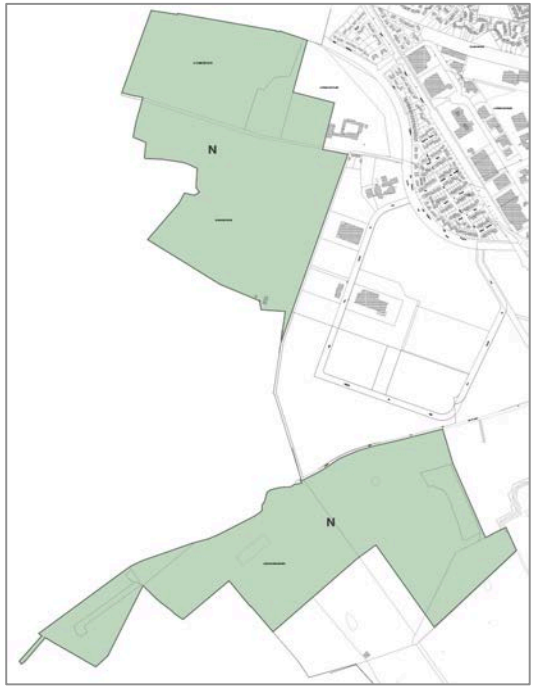
La zone naturelle et ses secteurs couvrent 286 ha, soit environ 27,5 % du territoire communal.

a. La zone N

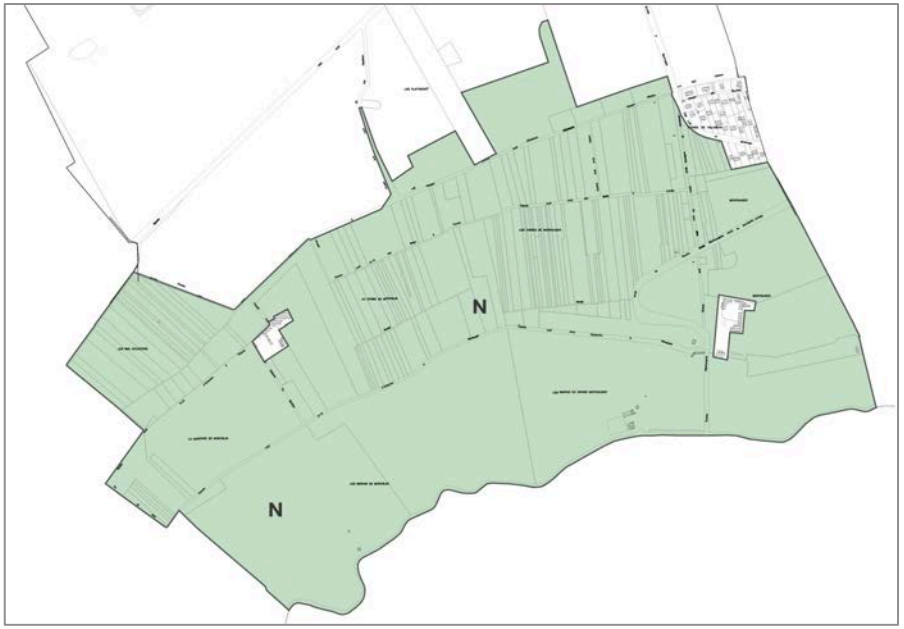
*** Description de la zone N**

La zone N correspond aux grandes entités naturelles qu'il convient de protéger strictement et notamment :

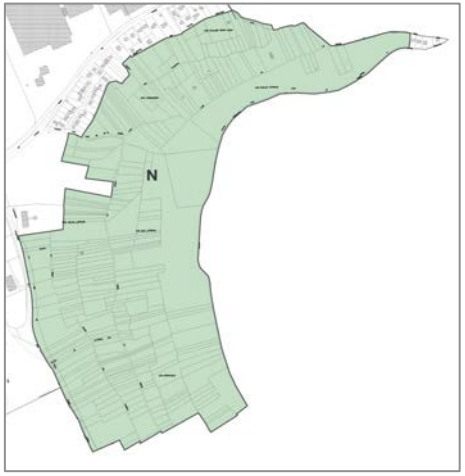
- les Bois des Folies, de la Tombe, Hanriot,



- le Marais du Grand Montauger, dans la Basse Vallée de l'Essonne,



- les terrains du Cirque de l'Essonne.

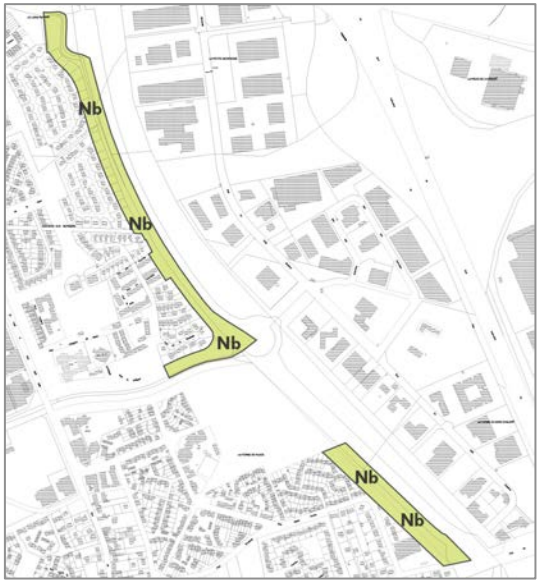


Ces espaces naturels sont également protégés, pour partie, par une protection au titre des espaces boisés classés (EBC).

Le zonage naturel assure la protection du site Natura 2000 et des ZNIEFF identifiées sur le territoire communal

En application de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, en vertu duquel " dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ", la zone N comprend **quatre secteurs** :

- le **secteur Nb**, dédié à la butte bordant la RD 153, espace tampon entre la voirie et le tissu résidentiel,



- le **secteur Nc**, qui couvre le Domaine de Montauger, destiné à accueillir des activités de loisirs et d'accueil du public,
- le **secteur Nh**, dédié aux constructions isolées dans les espaces naturels,

- le **secteur NL**, dédié aux espaces naturels de sport ou de loisirs, tel que le Bois de Place, l'aqueduc de la Vanne et le site concerné par le projet de restructuration du Cirque de l'Essonne.

Les principales évolutions relatives au périmètre de la zone naturelle résultent :

- du classement de la butte de la RD 153 en secteur Nb,
- et du classement des constructions isolées dans les espaces naturels en secteur Nh

* Principaux objectifs réglementaires

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone N consistent à :

- protéger par un classement en zone naturelle inconstructible l'ensemble des espaces naturels de la commune,
- admettre une constructibilité dans les secteurs naturels occupés par des espaces de loisirs, etc. en limitant toutefois l'impact des constructions admises pour l'environnement.

1.5. Le bilan des superficies

Zones et secteurs du PLU	Superficie
zone UA (hors secteur)	10,1 ha
secteur UAa	4,1 ha
zone UA (hors secteur)	8,9 ha
zone UC (hors secteur)	114,9 ha
secteur UCa	14,8 ha
zone UD	4,1 ha
zone UI (hors secteur)	48,1 ha
secteur UIa	65,9 ha
secteur UIb	21,9 ha
secteur UIc	27,2 ha
secteur UId	66,0 ha
secteur UIe	76,2 ha
zone UL (hors secteur)	39,0 ha
secteur ULa	4,3 ha
secteur ULb	12,0 ha
Total zones urbaines	**517,5 ha** soit **49,8 %** du territoire communal
zone 1AUI	6,1 ha
Total zone à urbaniser	**6,1 ha** soit **0,6 %** du territoire communal
zone A	230,2 ha
Total zone agricole	**230,2 ha** soit **22,1 %** du territoire communal
zone N (hors secteur)	261,0 ha
secteur Nb	6,5 ha
secteur Nc	0,6 ha
secteur Nh	0,4 ha
secteur NL	17,8 ha
Total zone naturelle	**286,3 ha** soit **27,5 %** du territoire communal
TOTAL	**1040 ha**

II. Les justifications des principes réglementaires

2.1. Présentation générale du règlement

2.1.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I " Dispositions générales ". Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

2.1.2. Les dispositions générales

Ce titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du PLU mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures,
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement,

Le PLU reprend, dans les dispositions générales, le principe de la jurisprudence Sekler (Conseil d'Etat, 27 mai 1988, Sekler, n°79730), qui prévoit que " la circonstance, qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ".

Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone. Un certain nombre de dispositions organisent en effet l'évolution des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent règlement.

- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme,

- et aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.

  Le PLU fait application des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, en précisant que, dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

2.1.3. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en **quatorze articles** :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

  Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

  Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)

- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible,

- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,

- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,

- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,

- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspecte extérieur des constructions,

- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,

- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,

- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m^2 de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains,

- l'article 15 édicte des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales,

- l'article 16 définit les règles en matière d'infrastructures et réseaux de communication numérique.

  Les articles 15 et 16 ont été introduits par le décret du 29 février 2012[1], pris en application de la loi dite Grenelle II.

[1] Décret n°2012-290 du 29 février 2012 – article 25

2.2. Présentation des principes réglementaires

2.2.1. La diversité des fonctions urbaines

Le projet de PLU de Lisses définit :

- un principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des zones à dominante résidentielle, en admettant les destinations compatibles avec la présence d'habitation,
- et un principe de mixité à l'échelle de la commune : en identifiant des zones à vocation économique et d'équipements, le projet de PLU organise les conditions du maintien et du développement des activités et facilite la mise aux normes et d'implantation des équipements.

a. La mixité des fonctions dans les zones UA, UB, UC et UD

*** La vocation mixte des zones**

Les zones urbaines mixtes sont, par définition, des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Le contenu des articles 1 et 2 du règlement des zones mixtes vise à permettre le maintien d'une diversité des fonctions urbaines, nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et la réduction des déplacements automobiles.

Le règlement permet l'implantation d'habitations mais également de commerces, d'activités artisanales, de bureaux, des équipements, etc. Il répond ainsi à l'objectif énoncé par le PADD visant à renforcer la mixité des fonctions dans le tissu résidentiel, garantissant aux habitants la proximité des commerces et des services.

Dans les zones UA, UB, UC et UD, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité des habitations telles que les industries et les entrepôts.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et avec la présence d'habitations.

Cette disposition vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE, afin de ne pas empêcher l'installation de celles qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple).

Le PLU limite la surface de plancher des commerces, des locaux artisanaux et des bureaux pouvant être réalisés permettant ainsi l'implantation d'activités de proximité dans le tissu mixte, et entrainant la localisation des activités de taille importante dans les zones d'activités.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit l'un des cinq objectifs énoncés par le SDRIF pour le tissu urbain existant, visant à " assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois ". Il assigne " au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population ".

Elle répond aussi au projet de PDUIF qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville " en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.) ".

*** La mixité de l'offre de logements**

Lisses, commune de plus de 1 500 habitants, est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui impose un minimum de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Avec 33,7 % de logements sociaux en 2007, la commune remplit les obligations imposées par la loi SRU.

Le Programme Local de l'Habitat tient compte de la proportion relativement importante des logements sociaux dans le parc Lissois, en fixant à 6% la

part de logements locatifs sociaux et hébergement dans la production neuve à Lisses.

Le PLU fait le choix, dans le tissu résidentiel constitué, de laisser l'organisation de la diversification de l'offre de logements (typologies, taille des logements, etc.) opération par opération, en fonction des caractéristiques des quartiers, de l'offre existante, etc.

Il met en œuvre, sur la partie du site des Malines, classé en zone urbaine mixte (zone UD) un des outils définis par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) permettant de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme).

Le PLU édicte une servitude, permettant d'assurer l'augmentation du nombre de logements sociaux parallèlement à l'accroissement du parc de logements.

Servitude au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme : le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la zone UD doit comporter 20 % minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Il impose, au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, que le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la zone UD comporte un minimum de 20% de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

* La préservation de la diversité commerciale

Le PADD énonce un enjeu visant à conforter l'offre commerciale de proximité du centre-ville et du Long Rayage, que le règlement traduit par plusieurs mesures.

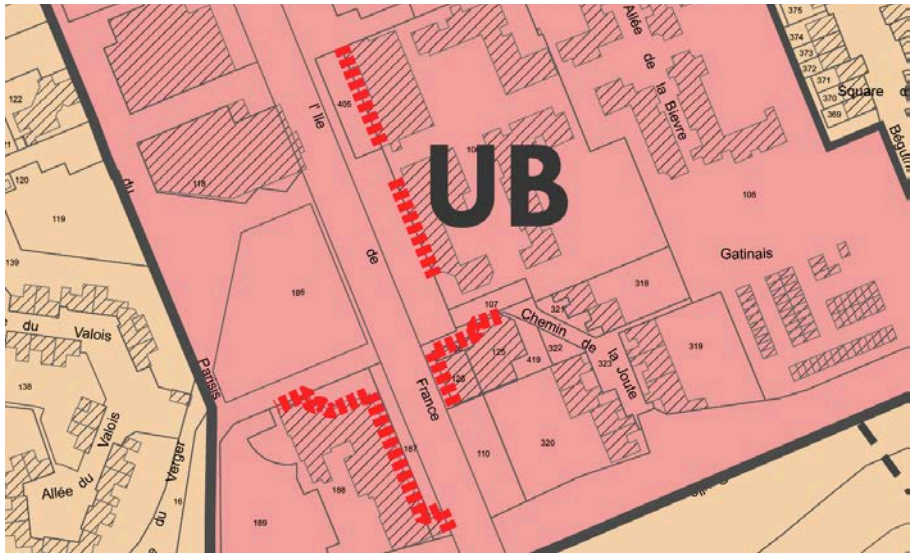
Si le règlement limite la superficie des commerces et locaux artisanaux dans le tissu mixte, afin de permettre seulement l'implantation d'activités de proximité, il permet la réalisation :

- de commerces de taille plus importante dans le centre-ville, classé en zone UA, (jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher ou 250 m^2 de surface de vente) et dans la zone UB, dédiée au pôle de centralité du Long Rayage (commerces isolés de moins de 500 m^2) que dans les zones UC et UD, au sein desquelles les commerces sont autorisés jusqu'à 150 m^2 de surface de plancher,
- de locaux artisanaux d'une surface de plancher supérieure dans les zones UA et UB (200 m^2) que dans les deux autres zones mixtes (150 m^2).

Le PLU fait également application des dispositions de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut " identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ".

Il identifie à ce titre le linéaire commercial du mail de l'Ile-de-France et prévoit, à l'article 1 du règlement de la zone UB, l'interdiction du changement de destination vers l'habitation, des locaux, situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce ou à l'artisanat. L'objectif poursuivi par le PLU consiste à empêcher que des locaux, situés en front de rue, adaptés à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale, subissent de lourds travaux et modifications de

façades (fermeture de vitrine, etc.) rendant impropre le local à l'exercice d'une activité commerciale.



Extrait du plan de zonage du PLU – linéaire commercial protégé

b. L'introduction d'une mixité des fonctions et la mise en œuvre d'un périmètre de " gel " dans la zone des Malines

L'enjeu fort, porté par le PADD, de mutation progressive de la zone économique des Malines, implantée au cœur du tissu résidentiel et ne répondant pas à la logique d'implantation des autres zones.

Des études foncières, urbaines, et économiques, préalables à la reconversion du parc d'activités des Malines à Lisses sont en cours et confiées à l'AFTRP. Les premières conclusion de ces études ont révélé que :

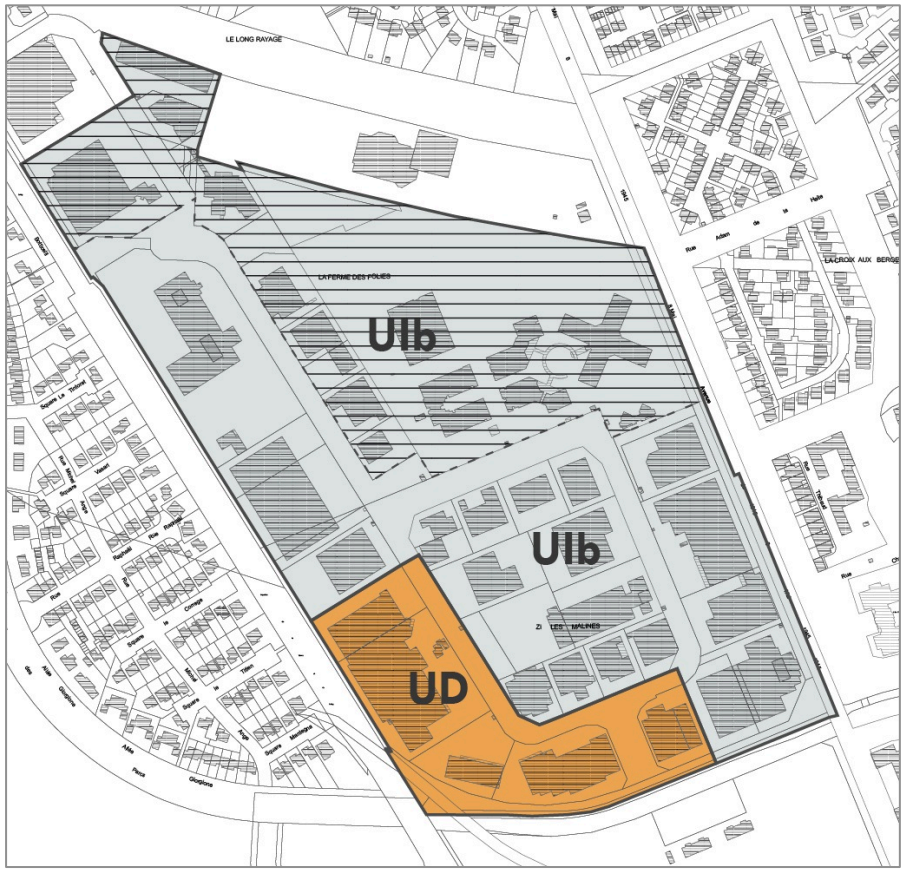
- la mutation des terrains situés au sud-ouest de la ZA des Malines pourrait constituer la première phase de la reconversion du site,
- la seconde phase de cette opération d'ampleur pourrait concerner la partie nord de la zone.

Le PLU intègre les résultats de cette étude et tient compte du fait que les études et réflexions sont encore en cours, en :

- classant la partie sud-ouest du site (1ère phase) en zone UD, à vocation mixte, pouvant accueillir des habitations et les activités compatibles avec la vocation résidentielle. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant les principes d'aménagement du site,
- définissant un périmètre en attente de projet d'aménagement global (dit périmètre de gel) pour une durée de 5 ans, à compter de la date d'opposabilité du PLU sur la partie nord-est du site, pressentie comme deuxième phase de la mutation.

  Sont seules autorisés, dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher par terrain, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes.

  La durée de la constructibilité limitée est fixée à 5 ans. A l'issue de ce délai, les terrains, si aucune évolution du PLU n'est entreprise, retrouveront leur pleine constructibilité, conformément au règlement du secteur UIb dans laquelle ils se situent. Durant ces 5 ans et à partir de l'entrée en vigueur du PLU, au fur et à mesure de la définition de projets d'ensemble sur les secteurs concernés, ce périmètre sera réduit et ajusté. Durant la période de constructibilité limitée, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement au profit de la commune.
- créant un secteur de la zone UI, le secteur UIb, spécifique à la partie de la zone à vocation économique non concernée par la première phase de l'opération. Les règles de densité énoncées dans ce secteur, plus limitées que dans le reste de la zone UI, tiennent compte de la spécificité de sa localisation et de l'objectif de mutation à terme du tissu, tout en permettant l'évolution des activités implantées dans la zone.


LE LONG RAYAGE
LA FERME DES FOLIES
LA CROIX AUX BERGE
ULb
ULb
UD
LES MALINES
Périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme, établi pour une durée de 5 ans : seuls sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation et la réfection des constructions existantes, dans la limite de 20 m2 de surface de plancher créée par terrain,

Extrait du plan de zonage du PLU – site des Malines

c. Le maintien de l'offre d'équipements

Le PADD énonce un enjeu de maintien du niveau d'équipements actuel de la commune. La traduction de cet objectif consiste à reprendre le principe de " zones d'équipements " et à édicter des mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements ".

* La zone UL, dédiée aux équipements

Le PLU révisé reconduit le principe d'une zone UL, spécifique aux équipements couvrant une emprise importante. Le classement des terrains en zone UL assure le maintien de leur vocation d'équipements.

Au sein de la zone UL, la combinaison des articles 1 et 2 autorise la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements de fonction.

Deux secteurs sont identifiés au sein de la zone UL, en raison de la spécificité des équipements qu'ils couvrent :

- le secteur ULa, au sein duquel sont admises les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage,
- le secteur ULb, dédié à l'emprise autoroutière, dans lequel le règlement autorise la réalisation des constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures de transport.

* Les mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements

La prise en compte combinée des objectifs du PADD tenant à renforcer la mixité des fonctions du tissu résidentiel et à maintenir le niveau d'équipements conduit le règlement du PLU à admettre sans restriction les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINSPIC) dans les zones urbaines, qu'elles soient mixtes ou à vocation économique.

Le règlement définit par ailleurs des dispositions relatives à l'implantation de ces équipements (articles 6, 7 et 8) plus souples que pour les autres constructions afin de ne pas empêcher leur implantation ou leur mise aux

normes. Il en est de même des règles de paysagement ou de stationnement.

d. Le maintien d'une diversité des fonctions à l'échelle de la commune : les zones à vocation économique

La zone UL à vocation économique ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. La définition de zones spécifiques pour les activités matérialise la volonté de la commune de maintenir et pérenniser l'activité économique et l'emploi sur la ville, en leur offrant les conditions nécessaires à leur maintien. Elle traduit l'objectif du PADD consistant à " consolider l'attractivité des zones d'activité ".

La définition d'une zone à vocation économique permet de répondre au SDRIF qui indique qu'il " importe de permettre aux entreprises de se maintenir ou de s'implanter ".

L'inscription de la vocation spécifique d'activités permet de tenir compte de la difficile cohabitation entre le logement et certaines activités, en termes de circulation, de nuisances… Elle traduit la logique qui a présidé à la constitution de la commune : des pôles économiques ceinturant le tissu résidentiel. Elle permet à la commune de disposer d'un éventail complet de solutions pour accueillir tous types d'entreprises.

La fonction habitat, lorsqu'elle n'est pas liée aux activités, est interdite dans ces zones économiques pour ne pas exposer les populations aux potentiels risques et nuisances que peuvent engendrer ces activités.

Le règlement traduit la volonté du PADD de prendre en compte les spécificités des activités existantes. Il reprend, à l'article 2, les conditions particulières auxquelles sont soumises certaines occupations du sol :

- pour les entrepôts, par exemple, dont l'implantation est réglementée dans l'ensemble de la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur UIe (ZA Pièce de la Remise),
- pour les commerces également, qui sont doivent être compatibles avec le fonctionnement des autres activités dans la zone UI, les secteurs UId et UIe, exercés en complément d'une activité principale dans les secteurs UIa et UIb et admises sans conditions dans le secteur UIc (ZA du Clos aux Pois).

2.2.2. Une intensification urbaine préservant la qualité du cadre de vie

Afin d'organiser le développement d'une offre de logements et économique au sein du tissu urbain constitué, le PLU met en place, parallèlement à l'organisation de la mutation progressive des Malines, les conditions d'évolution du tissu existant, en encourageant, comme le prévoit l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbanisés.

Le PLU définit des règles visant :

- à organiser un accroissement de la constructibilité tout en assurant la végétalisation des parcelles, garante, notamment, de la qualité du cadre de vie
- et à offrir des capacités d'évolution aux constructions existantes, sans remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères des quartiers pavillonnaires.

Le dispositif réglementaire mis en œuvre par le PLU répond à l'objectif du SDRIF visant à " créer les conditions d'évolution du tissu urbanisé de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux ".

a. Un accroissement de la constructibilité des parcelles dans le tissu mixte, soucieux de leur végétalisation…

Le PLU révisé ajuste les règles de densité des zones mixtes afin de permettre, comme le prévoit le PADD, l'évolution du tissu urbain résidentiel. Il répond ainsi au SDRIF qui souligne la nécessité de créer les conditions

d'évolution du tissu urbain en permettant l'accueil d'une partie de la population et les éventuels emplois nouveaux.

* La densité dans les pôles de centralité

Le dispositif réglementaire traduit l'objectif fixé par le PADD consistant à identifier les quartiers du centre-ville et du Long Rayage comme secteurs préférentiels de développement et diversification de l'offre de logements.

Le PLU révisé fait évoluer les règles de densité dans le centre-ville, qui se sont révélées inadaptées aux caractéristiques du tissu ancien. Le coefficient d'occupation des sols fixé par le PLU avant révision avait pour conséquence d'empêcher la réhabilitation de bâtiments existants (anciennes granges par exemple) et la reconversion de volumes bâtis pourtant situés au cœur de la ville.

Dans le cadre de la révision, la règle de COS est supprimée dans la zone UA et l'emprise au sol demeure non réglementée. Le PLU encadre la densité admise par la combinaison de la règle de hauteur et des dispositions relatives aux espaces verts. Le règlement de la zone UA limite la hauteur à 10 m au faîtage (comme avant la révision) et augmente le pourcentage de la parcelle devant être traité en espace vert de pleine terre et paysager. Ces espaces doivent représenter 30 % de la superficie de la parcelle.

Afin de tenir compte de la variété de densité dans le centre ancien, et de la présence de terrains bâtis sur leur totalité ou quasi-totalité, le PLU prévoit que les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions non conformes aux dispositions de l'article 13.3 sont admis à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés.

Le PLU accompagne la redéfinition des règles de densité d'un ajustement du périmètre de la zone UA. Ne sont pas reprises dans son périmètre les terrains situés autour de la rue de Corbeil et la rue de Paris ne présentant pas les caractéristiques du centre ancien.

Les secteurs de renouvellement et disponibilités foncières sont identifiées par un zonage particulier : le secteur UAa, pour lequel le règlement définit des règles de densité spécifique. Ces terrains répondent à des enjeux différents de ceux du reste du centre-ancien, fortement bâti. Ils sont destinés à accueillir une offre nouvelle de logements, sans que les opérations ainsi réalisées remettent en cause les caractéristiques et le fonctionnement du centre ancien. Le PLU définit pour ces secteurs une règle d'emprise au sol, consistant à limiter à 45% de la superficie du terrain l'emprise maximale des constructions. La hauteur est fixée à 10 m au faitage sur les quatre sites.

Les différentes protections des éléments de paysage, qu'ils s'agissent d'éléments bâtis ou paysagers permettent d'assurer la prise en compte du souci exprimé dans le PADD que " la volonté de redéployer une offre de logements nouvelle dans le Centre-Ville ne conduise pas à une remise en cause de son cadre urbain harmonieux, et de son identité, caractéristique des villages ruraux d'Ile-de-France ".

Dans la zone UB, spécifique au pôle de centralité du Long Rayage, le PLU reconduit les règles du PLU avant révision, qui se sont révélées cohérentes. Le PLU fixe à 40 % de la surface du terrain l'emprise au sol maximale des constructions et à 13 m au faitage la hauteur maximale des constructions. La définition d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre paysagés (20 %) assure d'un paysagement minimum des parcelles.

* Un ajustement des règles d'emprise au sol et de hauteur dans le tissu pavillonnaire

Le PLU réalise une harmonisation des règles d'emprise au sol au sein du tissu pavillonnaire, classé en zone UC, qui se traduit par une augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions admises dans certains secteurs.

Le PLU prévoit, dans le tissu pavillonnaire du bourg, quatre seuils d'emprise au sol. La règle applicable dans chaque secteur de la zone UC figure sur le plan de zonage. Elle est tient compte des densités réelles des quartiers et offre une capacité d'évolution aux constructions.

Au sein du bourg, l'emprise au sol maximale des constructions varie entre 35 % (par exemple, pour les opérations situées rue Gantelet ou rue Agrippa D'Aubigné) et 65 % de la superficie de la parcelle (pour les opérations bordant la zone UB, organisées autour du chemin de la Joute, l'allée des Lancés, l'allée du Destrier, l'allée de la Croix aux Bergers, etc.).

Le PLU révisé limite l'emprise au sol dans le quartier des Longaines en application du principe de précaution incitant à tenir compte de la présence des lignes haute tension à proximité des habitations, mais aussi à l'absence de réseau collectif d'assainissement dans ce secteur. Dans ce secteur, le PLU fixe à 15% de la superficie du terrain l'emprise au sol maximale des constructions. Cette mesure permet de traduire l'objectif du PADD visant à maitriser l'urbanisation sur les secteurs en discontinuité du reste du tissu résidentiel et prendre en compte le principe de précaution au pied des lignes haute tension.

Le PLU révisé réinterroge les règles de hauteur fixée avant sa révision, afin de se positionner davantage comme un document de projet. Il supprime l'important fractionnement de la zone pavillonnaire pour tenir compte des hauteurs existantes dans chaque site, et énonce des règles de hauteur traduisant les volumes souhaitées pour les futures constructions.

Il prévoit ainsi trois seuils de hauteur différents en zone UC : 7 m, 10 m ou 13 m au faitage. La variation de la hauteur au sein du tissu résidentiel permet d'admettre des formes urbaines variées (maisons de ville, petits collectifs, etc.)

Pour tenir compte de la présence de constructions présentant une hauteur supérieure à celle admise par le PLU, le règlement prévoit expressément que les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle admise dans le secteur, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante.

L'ajustement des règles d'emprise au sol, conduisant à une augmentation de la densité admise dans nombre de secteur, s'accompagne d'un renforcement des obligations de végétalisation des terrains. Si le PLU maintient, dans les secteurs dans lesquels une emprise au sol de 65 % est admise, l'obligation de traiter 20% de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre, portée par le PLU avant révision dans l'ensemble des zones, il fait évoluer cette part dans les autres secteurs.

Le PLU définit, pour chaque secteur d'emprise au sol, un pourcentage d'espace vert de pleine terre à réaliser et à paysager. Ainsi ces espaces doivent représenter :

- 45% de la superficie du terrain, dans les secteurs indicés " 0,15 "
- 35 % de la superficie du terrain, dans les secteurs indicés " 0,35 "
- 30 % de la superficie du terrain, dans les secteurs indicés " 0,45 "
- 25 % de la superficie du terrain, dans les secteurs indicés " 0,55 "
- 20 % de la superficie du terrain, dans les secteurs indicés " 0,65 ".

Sans réduire la constructibilité des parcelles, voire en l'augmentant dans certains secteurs, le dispositif mis en place par le PLU révisé permet d'imposer qu'une partie plus importante du terrain soit maintenue en espace vert de pleine terre et paysagée.

b. La définition de règles en faveur d'une variété des formes urbaines en zone UD

Le règlement du PLU introduit des règles de densité dans la zone UD correspondant à la première phase de la mutation des Malines visant à assurer une variété des formes urbaines au sein de la zone :

- une hauteur maximale des constructions fixée à deux étages sur rez-de-chaussée et un niveau de comble ou d'attique aménageables, soit R+2+C ou R+2+A.
    - afin de permettre la production de formes urbaines variées, tout en prenant compte de la sensibilité paysagère de l'Aqueduc de la Vanne, l'OAP précise que les constructions réalisées aux abords de l'Aqueduc devront présenter une hauteur moindre (R+1+C) à celles bordant la rue des Malines. Une graduation de l'épannelage est ainsi imposée sur la zone.
- une emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de la parcelle,
- complétée par une disposition imposant que les espaces verts de pleine terre représentent 35 % minimum de la superficie du terrain.

c. Et la reconduite des principales règles de densité dans les zones économiques…

A l'exception du secteur UIb, dédié au site des Malines, qui tient compte de l'objectif de mutation à terme de la zone vers un quartier mixte, le PLU maintient les règles de densité définie par le PLU avant révision dans les zones économiques.

Le PLU reprend les mesures de gestion de la densité définie avant sa révision, à savoir des règles d'emprise au sol maximale des constructions, et de hauteur :

- une emprise au sol fixée à 60% de la superficie du terrain dans la zone UI, les secteurs UIc, UId et UIe et à 70 % de la superficie du terrain dans le secteur UIa. L'emprise au sol est non réglementée pour les CINSPIC et les logements de fonction,
- une hauteur maximale des constructions fixée à 21 m au point le plus haut dans la zone UI et les secteurs UIa, UIb, UIc et UIe et 18 m au point le plus haut dans le secteur UId.

Seules les règles de densité applicables dans la partie de la zone des Malines demeurant à vocation économique évoluent. Dans le secteur UIb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Cette emprise au sol est déterminée en fonction de l'emprise au sol réelle des constructions. Elle offre une capacité d'évolution des terrains sans admettre une densification significative de la zone, peu pertinente au regard de l'objectif de mutation, à terme, de la zone dans son ensemble vers un quartier mixte.

Dans la zone 1AUI, le PLU édicte des règles de densité proches de celles admises dans les zones économiques existantes, soit une emprise au sol fixée à 60 % de la superficie du terrain, et une hauteur maximale des constructions limitée à 21 mètres au faitage.

d. … complétés par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes

Le PLU accroit les possibilités de réhabilitation et d'évolutions des constructions existantes, participant à une densification du tissu mixte. Il tient ainsi compte de la diversité et de l'hétérogénéité du tissu qu'il couvre et avec l'ensemble duquel les règles qu'il édicte ne peuvent être en adéquation.

Cela permet de répondre à l'enjeu du PADD visant à " permettre l'évolution du tissu résidentiel ".

Le PLU prévoit ainsi, dans les dispositions générales du règlement (titre I) que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

- des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
    - cette disposition reprend le principe énoncé dans la jurisprudence Sekler du Conseil d'Etat, du 27 mai 1988,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Le PLU généralise des dispositions qui facilitent et favorisent la réhabilitation des constructions existantes, en permettant, dans toutes les zones urbaines :

- les extensions, surélévations et changements de destination et l'isolation thermique par l'extérieur (façade) des constructions implantées non conformément aux règles du PLU par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à condition de s'inscrire dans le prolongement de la construction existante,
- les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol

(le cas échéant), à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions,

- les travaux d'aménagement, d'entretien, d'amélioration, de mise aux normes et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur définie par le PLU, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la hauteur maximum de la construction existante,
- les travaux d'extensions, de surélévations ou de changements de destination des constructions existantes ne respectant pas les pourcentages d'espaces verts imposés, à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre paysagés,

L'article 6 du titre I du règlement, précise par ailleurs que des dérogations aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, 8), aux règles de densité (articles 9 et 10) et de paysagement des terrains 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

2.2.3. La préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue

a. La limitation de l'étalement urbain

L'intégration des objectifs du développement durable pour la définition du dispositif réglementaire du PLU de Lisses apparaît notamment à travers l'affirmation du principe de limitation de l'étalement urbain.

Le PLU organise le développement de l'offre de logements à l'intérieur des limites du tissu résidentiel, en prévoyant une certaine intensification urbaine du centre-ville et du Long Rayage, en accroissant la constructibilité des terrains dans le tissu pavillonnaire et surtout, en amorçant la mutation du seul site économique de la commune ne répondant pas à la logique de sa composition urbaine.

Il ne prévoit pas de capacité d'urbanisation supplémentaire, en dehors des limites de l'enveloppe urbaine existante, à l'exception du site localisé en entrée de ville, constituant une enclave agricole entre la route de Mennecy et la RD 26. L'inscription de cette zone à urbaniser vise à offrir, avec le site des Brateaux, de nouvelles capacités économiques et d'emplois, parallèlement à leur diminution dans le centre de la commune et à l'accroissement du parc de logements.

b. La protection des espaces naturels, humides et boisés

*** La zone naturelle et se secteurs**

Le PLU protège par un classement en **zone naturelle, zone N,** inconstructible les entités et espaces naturels de la commune :

- les Bois des Folies, de la Tombe, Hanriot,
- le Marais du Grand Montauger, dans la Basse Vallée de l'Essonne,
- les terrains du Cirque de l'Essonne.

Il assure ainsi une protection stricte du site Natura 2000 mais également des espaces identifiés au titre de l'inventaire des ZNIEFF. Il répond à l'objectif du SDAGE de protection des zones humides, situées dans la Basse Vallée de l'Essonne.

S'ajoutent aux espaces classés en zone naturelle stricte, des secteurs de la zone naturelle, définis en fonction de la vocation des espaces, mais qui répondent tous à un enjeu de préservation des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le PLU fait ainsi application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, en vertu duquel " des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ".

Le règlement définit, pour chaque secteur, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5.14°, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'encadrement des densités admises repose, selon les secteurs, sur l'article 2 ou l'article 9 et l'article 10 des règlements de zone.

Quatre secteurs naturels sont identifiés par le PLU :

- le **secteur Nb**, dédié à la butte bordant la RD 153, espace tampon entre la voirie et le tissu résidentiel, classé en zone urbaine par le PLU avant révision. Le PLU révisé affirme la volonté de préserver cet espace vert de transition entre la voirie et les habitations.

  Dans le secteur Nb, sont seuls admis l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher et les abris de jardins, à condition que ce soit des constructions légères, et dans la limite de 9 m^2 de surface de plancher par terrain et les places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.

- le **secteur Nc**, qui couvre le Domaine de Montauger, destiné à accueillir des activités de loisirs et d'accueil du public.

  Dans ce secteur, le règlement permet la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles, de loisirs ou de mise en valeur du site, et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite de 30% d'emprise au sol des constructions. Il admet également l'entretien, la réfection et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 150 m^2 d'emprise au sol.

- le **secteur Nh**, spécifique aux constructions isolées dans les espaces naturels.

  Le classement des constructions isolées en secteur Nh permet de tenir compte de leur existence, sans en autoriser de nouvelles. Le règlement admet ainsi l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher et les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m^2 d'emprise au sol.

- le **secteur NL**, dédié aux espaces naturels de sport ou de loisirs. En application des objectifs du PADD, sont classés en secteur NL le site concerné par le projet de restructuration du Cirque de l'Essonne, le Bois de Place et l'Aqueduc de la Vanne, identifié par le PADD comme axe majeur des circulations douces de la commune.

  Le règlement admet, en secteur NL, les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs, et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme précise que dans les secteurs naturels, " le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ".

Le règlement de la zone N limite, à l'article 2, les densités admises dans les secteurs Nb (abris de jardins, dans la limite de 9 m^2 de surface de plancher par terrain) et Nh (les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m^2 d'emprise au sol). Dans le secteur NL, l'article 9 limite à 20 % de la superficie du terrain l'emprise au sol maximale des constructions

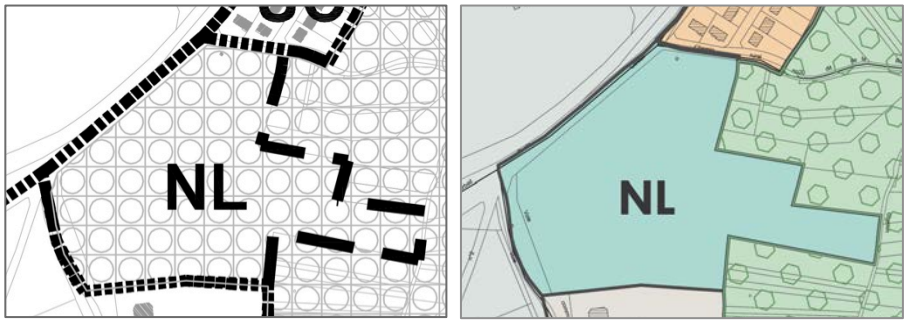
Le PLU limite la hauteur maximale des constructions à 10 m au faitage dans la zone N, les secteurs Nh et NL et à 4 m dans le secteur Nb.

* La protection au titre des espaces boisés classés

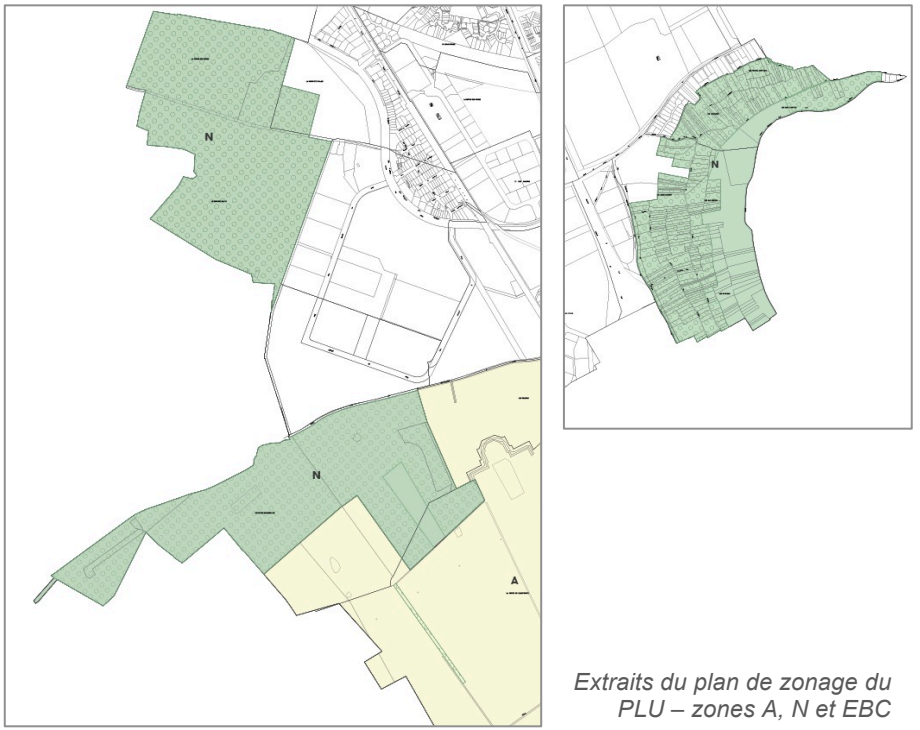
La protection au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. L'article 9 des dispositions générales du règlement rappelle les dispositions applicables aux espaces boisés classés.

Traduisant l'objectif du PADD visant à protéger les milieux et espaces naturels et les espaces boisés, sont concernés par la protection au titre des espaces boisés classés les Bois des Folies, de la Tombe, Hanriot, les massifs boisés des marais de la Basse Vallée de l'Essonne et les massifs boisés du Cirque de l'Essonne. Cette protection répond aux objectifs définis par le SDRIF qui identifie au titre des massifs boisés à protéger Bois des Folies, Bois de la Tombe, Bois Hanriot, Vignes de Montauger, Basse Vallée de l'Essonne et Hauts Cornus. Le PLU protège **240 hectares**, représentant plus de 23 % du territoire communal au titre des espaces boisés classés (EBC).

Seule n'a pas été reprise la protection au titre des espaces boisés classés du site concerné par le projet d'aménagement et de valorisation du Cirque de l'Essonne, couvrant 4 hectares.



PLU avant révision *PLU révisé*



Extraits du plan de zonage du PLU – zones A, N et EBC

Espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

*** L'identification de la liaison intermilieux à créer**

Le PLU peut, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ".

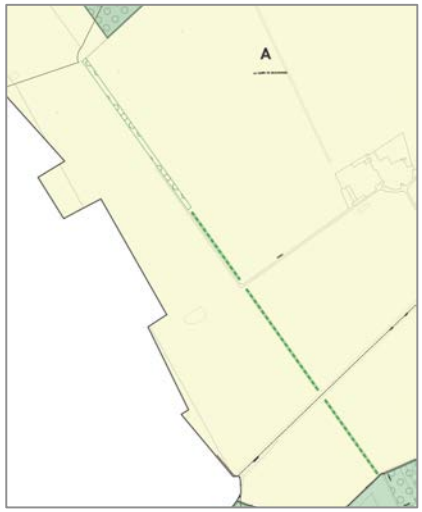
Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Le PLU doit définir les prescriptions propres à assurer la protection des éléments qu'il identifie au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement a identifié un enjeu de création d'une liaison intermilieux entre le Bois de la Tombe et les Marais de la Basse Vallée de l'Essonne. La prise en compte de cet enjeu est traduit par le PADD par l'objectif visant à restaurer une liaison intermilieux, entre les Bois des Folies, de la Tombe et la Basse Vallée de l'Essonne

Cette liaison à créer, située en zone agricole, est identifiée au plan de zonage et s'inscrit en continuité d'une bande boisée protégée au titre des EBC.

Le règlement de la zone agricole, à l'article 13, précise qu'une haie, composée d'essences locales et variées, doit être plantée le long de la liaison intermilieux identifiée. Des interruptions de la haie sont toutefois admises pour permettre l'accès aux parcelles.

Extrait du plan de zonage du PLU) zones A, N et liaison intermilieux



Liaison intermilieux à créer, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

c. La protection des terres agricoles

Le classement en zone agricole, correspondant aux secteurs des terres situées autour de la Ferme de Beaurepaire et au nord du Chemin d'Ecarchon permet de répondre à l'objectif du PADD visant à " préserver les espaces agricoles ". Il traduit également le souhait du SDRIF visant à affirmer la pérennité de l'usage agricole des terres qu'il identifie au titre des espaces agricoles, soit ceux situés autour de la Ferme de Beaurepaire, au nord de la RD 26.

La vocation de la zone agricole est précisément définie par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, qui précise que peuvent seules être autorisées " les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ". Ces occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone agricole sont reprises à l'article 2 du règlement de la zone A.

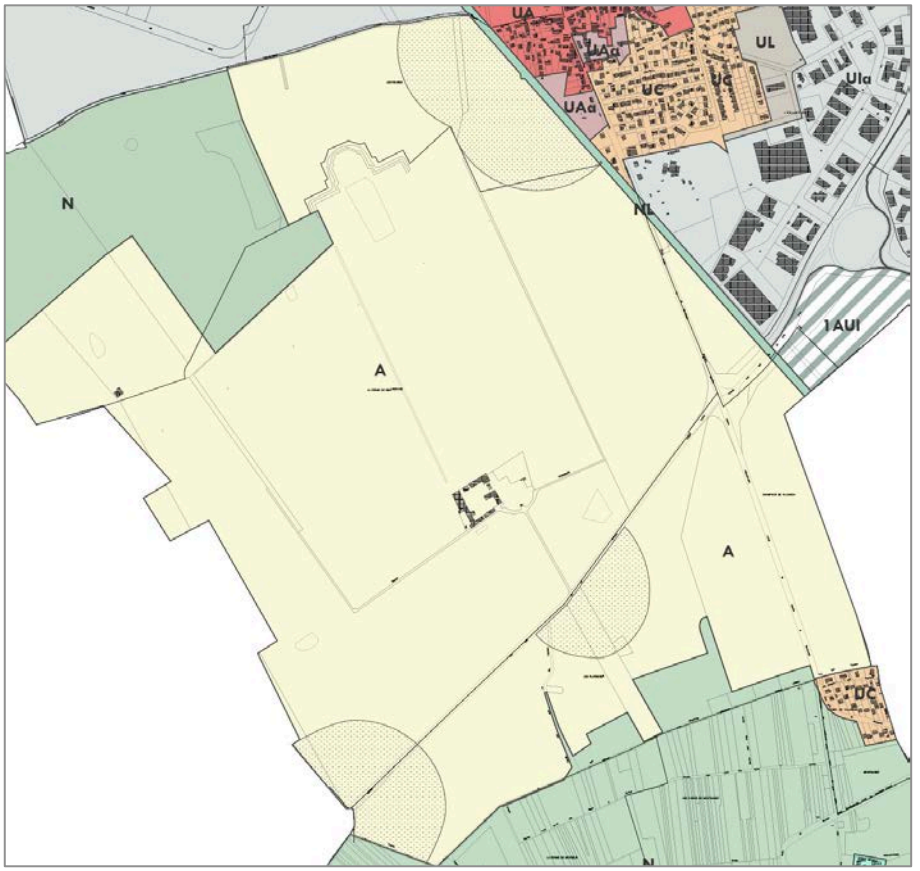
Le PLU révisé traduit également l'enjeu identifié par le PADD de " valorisation des perspectives agricoles ".

Il identifie, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- les vues sur les espaces agricoles depuis le centre-bourg. Les vues identifiées à ce titre couvrent un rayon d'environ 200 mètres depuis l'Aqueduc, au droit de la rue Thirouin et du nord du terrain du Château d'Eau.

- et les vues depuis la RD 26 :
  - sur les espaces agricoles, depuis la RD 26, sur un rayon d'environ 200 mètres au niveau de limite communale ouest,

  - et sur les espaces agricoles situées au sud de la RD 26, en direction de la Basse Vallée de l'Essonne et le Bois Hanriot.



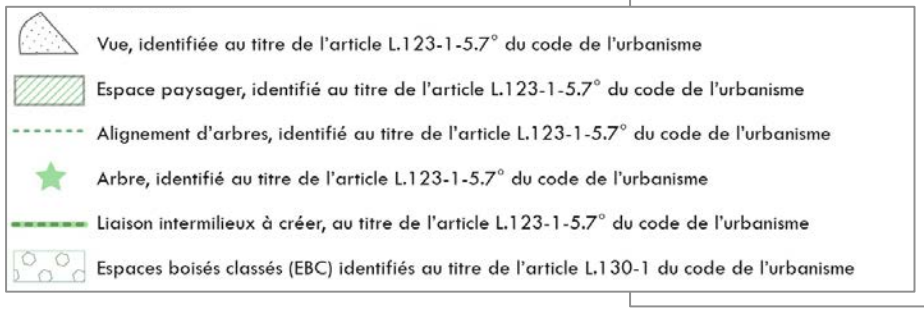
Extrait du plan de zonage, vues identifiées

d. La protection des éléments de paysage dans la trame urbaine

La mise en œuvre par le PLU de protections des éléments de paysage complète le zonage naturel pour traduire l'objectif du PADD tenant à " préserver et intensifier le caractère de ville verte de la commune et conforter les éléments structurants du paysage urbain ".

En application des dispositions de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le PLU identifie **trois catégories d'éléments de paysage** et définit, pour chacune d'elle, les mesures propres à assurer leur protection : les espaces paysagers, les alignements d'arbres et les arbres remarquables.

Extrait du plan de zonage, la trame verte


Vue, identifiée au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Espace paysager, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Alignement d'arbres, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Arbre, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Liaison intermilieux à créer, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
Espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

* Les espaces paysagers

La préservation des espaces paysagers couvre les principaux espaces verts et espaces de respiration de la commune. Elle répond à l'objectif du PADD visant à préserver les espaces publics et les coulées vertes et à restructurer un grand parc public en centre-ville.

Sont identifiés au titre des espaces paysagers :

- l'espace vert de l'opération de l'allée de la Croix aux Bergers,

- les espaces verts situés au cœur et au sud du quartier Jacques Prévert,

- la coulée verte du quartier du Long Rayage,

- les espaces verts du quartier Gérard Philippe,

- les espaces situés autour du bassin de la ZA Léonard de Vinci,

- le Parc de la Mairie et l'espace vert qui s'inscrit dans sa continuité, au nord,

- le cœur vert de l'ilot de l'Eglise

- le cœur vert de l'ilot Corbeil-l'Eglantier.

Les mesures de protections définies par le PLU pour les espaces paysagers

- seuls sont admis au sein de ces espaces les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux infrastructures routières et aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
- les espaces paysagers doivent être préservés et mis en valeur et leur dominante végétale doit être mise en valeur,

La protection des espaces paysagers permet notamment de traduire l'enjeu identifié par le PADD visant à préserver les éléments caractéristiques et

structurants du centre-ville et en recherchant leur mise en valeur dans les projets de développement de l'offre de logements.

Espace paysager, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

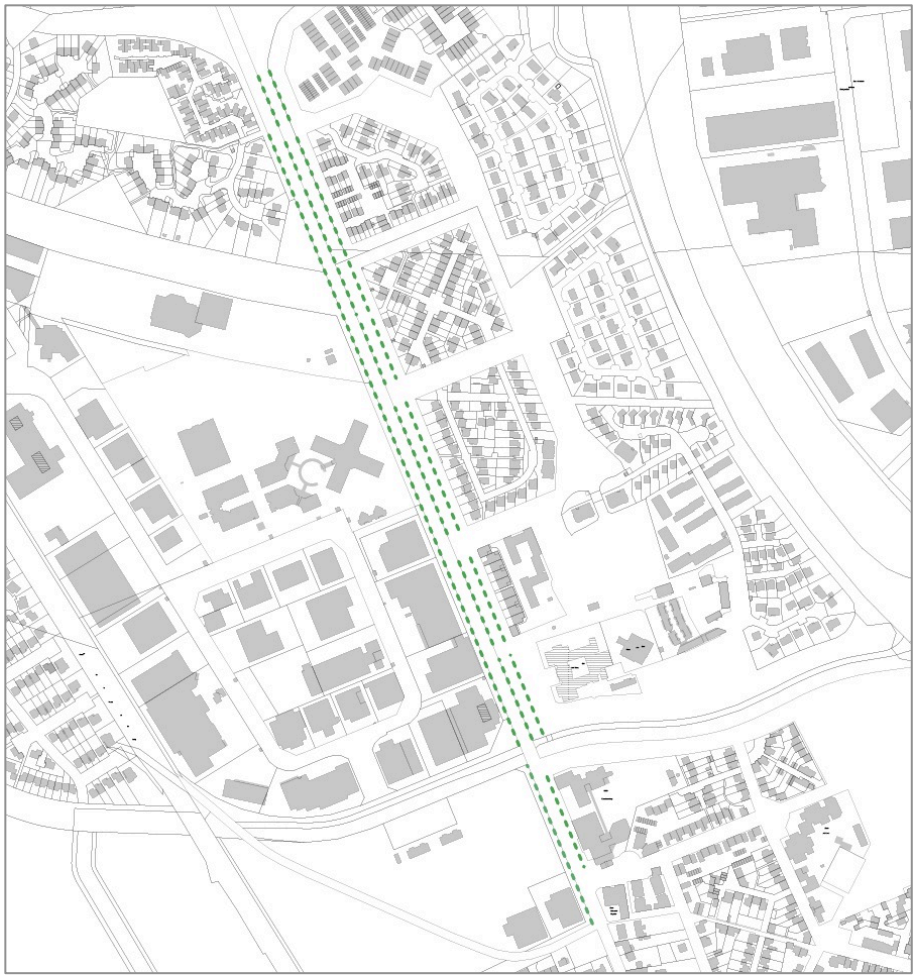
* Les alignements d'arbres protégés

Le PLU identifie, en application de l'objectif du PADD de maintien des alignements d'arbres accompagnant la voirie, les alignements d'arbres suivants :

- les alignements d'arbres de l'avenue du 8 mai 1945,

- et les alignements d'arbres bordant la rue de Paris

Les mesures de protection des alignements d'arbres visent à préserver davantage le principe de plantation en alignements que les sujets composant les alignements. Il prévoit ainsi que les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, notamment pour créer ou organiser des accès, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence du principe d'alignement.



Alignement d'arbres, identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Vient en complément de cette protection des alignements d'arbres et des espaces paysagers, la reprise, à l'article UI13 du règlement du PLU révisé, des dispositions du PLU actuel préservant les espaces verts accompagnant les routes départementales :

- un alignement d'arbres de haute tige, sur une bande plantée de 10 mètres de large doit être planté et conservé le long de la RD153, côté est,
- une bande de 15 mètres de largeur minimum doit être plantée d'arbres de haute tige, essentiellement des feuillus, à 20 m de l'axe central de la voie ouest de la RD 153, côté est.
- la végétation existante le long de la RD 26 doit être conservée, entretenue et renforcée.

*** Les arbres et ensembles d'arbres remarquables**

Le PLU identifie un arbre remarquable et sept arbres figurant dans des ensemble d'arbres remarquables sur la commune.

L'article 11 du règlement du PLU précise que les arbres identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

- **arbre identifié :** le cèdre de la propriété située à l'intersection de la rue Gabriel Vervant et la rue de l'Eglantier, sujet remarquable du paysage urbain.

- **Ensemble d'arbres du Parc de la Mairie :** quatre sujets situés dans le Parc de la Mairie

Cèdre Azirin

Cèdre à l'encens

Frêne commun

If commun

- **Ensemble d'arbres de la Ferme de Place :** trois sujets situés Ferme de Place

Deux cèdres Lawson

Cèdre de l'Atlas

Arbre et ensemble d'arbres, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

2.2.4. La préservation et la valorisation des ressources naturelles, le respect de l'environnement et la prise en compte des risques

a. La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le règlement encadre, dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales, afin de limiter les apports aux réseaux collecteurs, en imposant un **débit limité à 1l/s/ha** pour les surfaces nouvellement imperméabilisées. Il précise que les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou d'infiltrage, à la charge du constructeur.

Il précise par ailleurs que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée...) doivent être privilégiées afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

Le PLU ajoute que les eaux de ruissellement issues des voiries et des parkings de plus de 20 places véhicules légers ou 10 places véhicules lourds doivent transiter par un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration afin de limiter les pollutions au maximum.

L'article 4 des règlements de zone prévoit qu'en l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet doit prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Ces dispositions répondent aux objectifs du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, adopté par le comité de bassin le 29 octobre 200, qui prévoit notamment le renforcement de la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités et le souhait, pour les collectivités dont les rejets issus du ruissellement urbain participent au déclassement des eaux en bon état ou en bon potentiel, que les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement d'urbanisme.

Le SDAGE prévoit que les communes " poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine ". Le dispositif de gestion de la densité, définissant un pourcentage minimum d'espaces verts de

pleine terre, et donc non imperméabilisés, s'inscrit pleinement dans cet objectif.

b. La gestion des déchets

Le Grenelle de l'environnement par son article 46 de la loi Grenelle I impose une réduction et un tri à la source des déchets ménagers, de 7% par an pendant 5 ans et un tri des emballages passant à 75% pour un taux de matière organique détourné de 45%. L'un des objectifs du PLU consiste à permettre le mieux possible de mettre en œuvre cette politique par des aménagements de locaux de tri adaptés.

Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEMA) de l'Essonne approuvé en 2002 préconise, afin d'améliorer les services de gestion des déchets ménagers et assimilés, une optimisation de la collecte des déchets.

L'article L.123-1-5.11° du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dispose que le règlement peut " fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ".

Le règlement du PLU précise les dispositions relatives à la collecte des déchets. Il impose que soit prévu

- dans les zones mixtes, dans toute construction nouvelle comportant trois logements et plus, et dans les zones économiques, pour toute construction nouvelle, un local facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif,
- dans toute construction nouvelle comportant moins de trois logements situées dans les zones mixtes, un emplacement facilement accessible et suffisamment dimensionné, pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Afin de faciliter la réalisation de locaux destinés aux conteneurs de déchets, l'article 8 prévoit que la distance entre ce type de local et les constructions implantées sur le terrain n'est pas réglementée.

c. Le recours aux énergies renouvelables

Le Grenelle de l'environnement a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. L'un des objectifs du PLU consiste à concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux et à intégrer des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie).

Le dispositif règlementaire du PLU traduit l'objectif du PADD en faveur des économies d'énergie : encourager la haute performance énergétique et environnementale des constructions et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

* Les dispositions générales relatives à la performance énergétique et les énergies renouvelables

L'article 7 du titre I du règlement, précise les **dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables** dans les constructions, issues de la loi du 12 juillet 2010, codifiée à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Il rappelle ainsi que nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article 1 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011, codifié à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- les portes, porte-fenêtre et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- les pompes à chaleur,
- les brise-soleils.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le PLU précise qu'il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Cet article des dispositions générales précise par ailleurs que des dérogations aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7, 8), aux règles de densité (articles 9 et 10) et de paysagement des terrains 13 des règlements de zone sont admises pour permettre les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** sur les constructions existantes, en façade et/ou en toiture, dans la limite toutefois des épaisseurs nécessaires à la réalisation de ces travaux d'amélioration thermique.

Cette disposition permet ainsi d'autoriser les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, en façade ou en toiture :

- sur les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du règlement du PLU,
- mais également sur les constructions existantes, respectant les règles du PLU, mais pour lesquelles l'application de ces règles rendrait impossible les surépaisseurs nécessaires aux travaux d'isolation par l'extérieur.

Par exemple, l'article UC 6 impose que les constructions soient implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement des voies.

La disposition relative aux travaux d'isolation thermique permet à une construction implantée à 4 mètres de l'alignement en zone UC de faire l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur, qui aboutiraient à ce que la construction soit finalement implantée à moins de 4 mètres de l'alignement.

*** Les dispositions relatives aux solutions de production énergétique alternative**

L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions précise, dans toutes les zones, que sont notamment admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, absolues et relatives, les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable et les panneaux solaires. Cette disposition permet de ne pas pénaliser, en terme de hauteur, une construction qui comporterait des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

L'article 11 du règlement de chacune des zones précise ainsi les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les toitures terrasses sont expressément autorisées sur les corps de bâtiments principaux dans les zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UA, par l'article 11 du règlement à condition d'être végétalisées et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable.

d. La prise en compte des risques

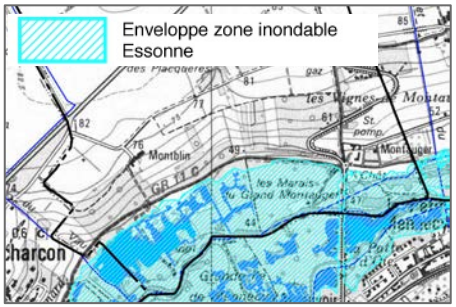
L'article L.121-1 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans chacune des zones, le préambule du règlement, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal.

Il précise qu'une partie de la commune est concernée par des risques :

- d'inondation par débordement de l'Essonne. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 avril 2009. La carte des aléas figure en annexe 6.1.3. du PLU.

  Le PLU ne permet aucune construction nouvelle dans les zones concernée par l'aléa inondation, classée en zone naturelle. Il respecte ainsi l'objectif du SDAGE qui vise à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation.



Extrait de la carte d'aléa inondation

Extrait du plan de zonage du PLU

- de mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU,
- liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. L'information relative aux risques présentés par ces canalisations de transport de matières dangereuses figure en annexe du présent PLU.
- sismique. La commune figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe 6.1.3. du PLU.

Le règlement précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le PADD affirme une volonté de prendre en compte le principe de précaution au pied des lignes à haute tension. L'intégration de ce principe, mais également des difficultés liées à l'absence d'assainissement collectif sur le secteur des Longaines conduit le PLU à réduire la constructibilité des terrains situés dans ce secteur de la commune.

e. Les nuisances sonores

La loi relative à la lutte contre le bruit vise à " prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement "

En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement et du décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 établissent un classement des infrastructures routières bruyantes sur le territoire communal en fonction de leur niveau sonore. Les arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et du 28 février 2005, annexés au PLU, précisent les infrastructures concernées et les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. Les informations relatives à chacun des tronçons d'infrastructures, son classement et la largeur des secteurs affectés par le bruit, sont reportées dans le rapport de présentation et mis en annexe du PLU avec l'arrêté de classement..

Le classement a pour effet de rendre obligatoire :

- pour les maîtres d'ouvrage d'infrastructures, de prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et de s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore,
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

f. La prise en compte des nuisances liées aux activités et aux ICPE

Dans les zones mixtes, le PLU soumet à condition la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). De telles ICPE sont admises à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette disposition qui permet de ne pas empêcher l'implantation des installations qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple) assure la prise en compte des nuisances qui pourraient en résulter.

2.2.5. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti

a. Une implantation des constructions différenciées selon l'ambiance urbaine recherchée

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.

L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet. Le PLU reprend certaines des dispositions du POS afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la

morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

De nombreuses dispositions sont définies par le PLU pour permettre de tenir compte du contexte, des caractéristiques de a trame bâtie dans lesquels s'insère la construction à édifier. Elles contribuent à assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement urbain.

*** Une trame urbaine resserrée perpétuée dans le centre-ancien**

Dans le centre-ancien, classé en zone UA, le PLU cherche à perpétuer les caractéristiques de la trame urbaine existante :

- en imposant une implantation des façades des constructions à l'alignement.

  Le PLU reprend toutefois la disposition existant dans le règlement avant révision autorisant sous conditions les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation et en élévation. Le maintien de cette disposition traduit le souhait d'une recherche d'animation des façades.

  Il prévoit également, pour lever toute ambiguïté, le cas des constructions de deuxième front, qui peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

- en permettant une implantation sur les limites séparatives ou en retrait dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, et en retrait obligatoire des limites au-delà de cette bande.

  Cette disposition vise à conserver l'hétérogénéité de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en front de rue et à maintenir des cœurs d'ilots aérés à l'arrière des terrains.

  Le PLU tient toutefois compte des situations existantes en permettant une implantation en limite séparative lorsque la construction envisagée s'adosse à une construction implantée sur une limite séparative et en habille l'héberge.

  Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance qu'elles doivent observer varie en fonction de la présence ou non de baies principales sur la façade concernée et de la hauteur de la construction (règle de prospect).

- en organisant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un terrain. Le PLU reprend les dispositions du PLU avant révision et lie la distance entre deux bâtiments non contigus à la présence de baie sur la façade.

*** Des règles ajustées dans les secteurs de projet**

Les règles applicables dans le secteur UAa, qui couvre les disponibilités foncières situées dans le centre ancien ne sont pas identiques à celles applicables dans le reste de la zone UA, qui couvre un tissu urbain constitué.

Le PLU prévoit, dans le secteur UAa :

- une implantation des constructions à l'alignement de la rue de Corbeil, afin que les constructions nouvelles prolongent le front bâti existant le long de cette voie et à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des autres voies,
- une implantation sur les limites séparatives ou avec un retrait par rapport à ces limites déterminée en fonction de la présence de baies sur la façade concernée et de sa hauteur,
- une distance minimale des bâtiments non contigus déterminée par référence à la hauteur de façade la plus haute.

L'ensemble de ces dispositions permet la réalisation de formes urbaines variées au sein des nouvelles opérations, perpétuant l'hétérogénéité caractérisant le centre-ancien.

*** Le maintien de la spécificité du tissu du pôle de centralité du Long Rayage**

Le règlement de la zone UB impose une implantation des constructions à l'alignement du Mail de l'Ile-de-France, structuré par un front bâti et permet, une implantation à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum des autres voies, pour tenir compte des variétés d'implantation au sein de la zone.

Il reprend les règles du PLU avant révision qui se sont révélées cohérentes permettant une implantation sur les limites séparatives ou en retrait, et les modalités de calcul du retrait et déterminant les distances à observer entre deux constructions non contigus implantées sur une même propriété.

*** L'hétérogénéité du tissu pavillonnaire**

Si le PLU impose une implantation des constructions en retrait de 4 m minimum de l'alignement des voies (en dehors des retraits spécifiques par rapport à certains axes), une disposition est introduite pour tenir compte de la grande variété d'implantation des constructions au sein du tissu qu'il couvre. Il permet ainsi une implantation différente lorsqu'il existe sur le terrain ou sur le terrain contigu une construction implantée en retrait de 4 m minimum. Il encadre l'implantation de la nouvelle construction en imposant que celle-ci s'inscrive dans le prolongement de la construction existante.

Le tissu pavillonnaire de la zone UC étant composé d'opérations en ordre continu aussi bien que discontinu, l'article 7 du règlement de zone permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait, selon les modalités qu'elle détermine s'appuyant, comme dans les autres zones sur une règle de prospect qui diffère selon la présence ou non de baies sur la façade concernée.

*** Une mixité des formes urbaines en zone UD**

Dans la zone UD, dédiée à la partie du site des Malines faisant l'objet de la première phase de reconversion du site, le règlement, en complément de l'orientation d'aménagement et de programmation, définit des règles assurant une mixité des formes urbaines au sein du site :

- une implantation obligatoire à l'alignement des voies les plus larges (≥ 14 m) est imposée, tandis que pour les voies les plus étroites, une implantation en retrait de 3 mètres est admise. Cette disposition permet d'assurer la structuration du tissu le long des axes principaux.

  Toutefois, afin d'éviter la constitution d'un front bâti continu, et de ménager des vues entre les constructions, le règlement prévoit que Sur les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à trente mètres, des interruptions dans la continuité du front bâti parallèle aux voies et emprises publiques doivent être ménagées.
- Poursuivant le même objectif (ménager des vues entre les constructions, tout en permettant des formes urbaines diversifiées), le règlement impose une implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 4,5 mètres minimum de ces limites.
- La cohabitation des différentes formes urbaines et hauteurs au sein du site est assurée par la règle liant la distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété à la hauteur de la façade la plus haute.

*** La reprise des principes d'implantation dans les zones économiques**

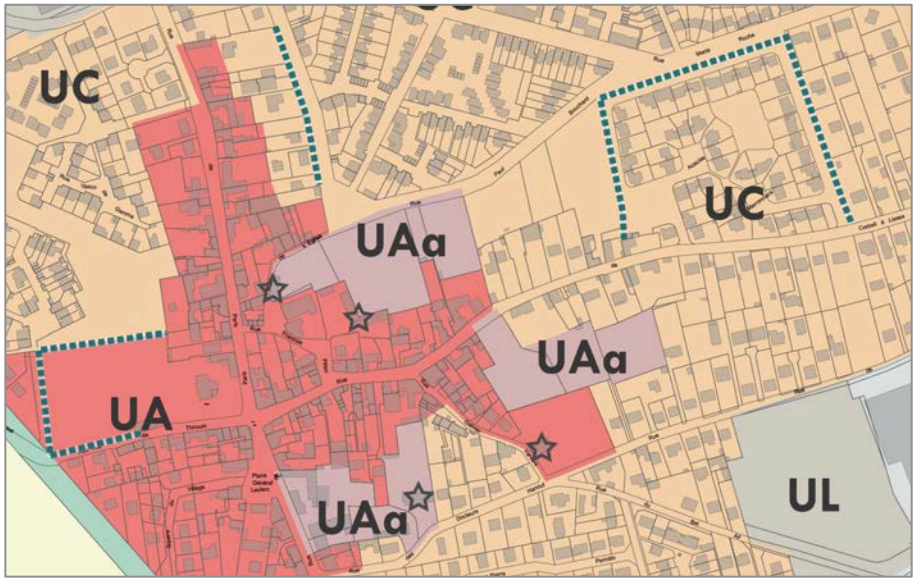
Le PLU reprend, dans la zone UI à vocation économique, les règles d'implantation énoncées par le PLU avant révision qui se sont révélées cohérentes et adaptées et les étend au règlement de la zone 1AUI.

Les RD26 et 260 étant classées voies à grande circulation, une inconstructibilité dans une bande de 75 m par rapport à l'axe des RD26 et 260 devrait être édictée dans le règlement de la zone 1AUI, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, une étude ayant été menée en application de ce même article, justifiant de la réduction de cette bande inconstructible, le PLU réduit à 25 m minimum le retrait imposé aux constructions par rapport à l'axe de ces voies (cf. tome 5 du rapport de présentation).

b. La préservation du patrimoine bâti remarquable

Le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme pour organiser la préservation du patrimoine bâti le plus caractéristique et remarquable de la commune.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU s'appuient sur l'étude spécifique réalisée sur le centre-ville parallèlement à la révision du PLU. La prise en compte de cette étude conduit à organiser la protection dans le PLU de quatre bâtiments et de linéaires de murs.



Extrait du plan de zonage du PLU – éléments de patrimoine protégés

*** Les bâtiments remarquables**

Sont identifiés au plan de zonage, au titre des bâtiments remarquables les quatre constructions suivantes, caractéristiques du patrimoine de la commune et dont la préservation contribue au maintien du cadre de vie de Lisses :

- Parcelle AZ 11

  7 place de l'Eglise

- Parcelle AZ 12

  5 rue François Pillon

- Parcelle AZ 362

  3 bis rue des Docteurs Hanriot

- Parcelle AZ 190

  9 rue Gabriel Vervant

Les articles 2 et 11 du règlement de la zone UA organise la protection de ces bâtiments :

- en interdisant toute démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables identifiés,
- en encadrant les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés :
  - les travaux doivent mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur l'aspect d'origine du bâtiment,
  - les travaux doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
  - la création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
  - les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

* Les linéaires de murs remarquables

Trois linéaires de murs remarquables sont identifiés par le plan de zonage du PLU :

- Linéaire de murs entourant le Parc de la Mairie

- Linéaire de murs, rue Paul Bouchard

- Linéaire de murs, rue Marie-Roche

Au sein des linéaires de murs identifiés, le PLU précis que ce sont les murs à pierres vues qui doivent être conservés. Le règlement admet toutefois leur percement pour permettre la réalisation d'un accès ou la création d'un ouverture. L'article 11 du règlement dispose que les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques et doivent, si possible, restituer leur aspect d'origine. Les matériaux et techniques utilisés doivent être compatibles avec ceux autorisés lors de la construction du mur.

c. Des constructions et leurs abords intégrées à l'environnement

* L'aspect extérieur des constructions

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Les règlements de zone disposent, en en-tête de chaque article 11, que l'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il ajoute, dans la zone UA, que " dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ".

Cette disposition s'ajoute au dispositif de protection du patrimoine mis en place par le PLU pour traduire l'enjeu de " préservation des éléments caractéristiques et structurants du centre-ville ".

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité du paysage urbain, se traduit notamment :

- par l'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades, qu'il s'agisse de constructions principales ou annexes,
- par les dispositions favorisant une diversité de matériaux et architecturale,
- par les dispositions sur l'aspect des matériaux, interdisant l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire aux constructions,
- par la volonté d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, enseignes, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

Si le règlement laisse une certaine liberté aux constructeurs pour la composition des clôtures en limite séparative, il définit, pour la hauteur maximum des clôtures sur rue et précise que dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

* Le paysagement des terrains

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou à la valorisation des zones à d'activités. Il permet de traduire la volonté du PADD visant à " préserver et intensifier le caractère de ville verte

de la commune " notamment en " affirmant la nécessité d'un accompagnement végétal des opérations ".

Le PLU introduit dans toutes les zones un principe général précisant que le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le règlement précise que le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Il reprend le principe édicté avant sa révision qui indiquait que l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité, existantes.

Le PLU définit dans des zones urbaines mixtes des obligations de végétalisation, imposant la réalisation d'espaces verts de pleine terre paysagé, devant représenter un pourcentage minimum de la superficie du terrain. Ce pourcentage varie selon les zones, et, au sein de la zone UC, selon les secteurs d'emprise au sol.

Ces obligations assurent du maintien d'espaces verts de pleine terre paysagés et non imperméabilisés, présentant ainsi un intérêt pour la biodiversité, le paysage urbain et la gestion des eaux pluviales.

S'ajoutent à cette obligation des dispositions imposant le traitement paysager des aires de stationnement et selon les zones, des marges de retrait des constructions.

Dans les zones à vocation économique, zones UI et 1AUI, le dispositif de gestion des espaces verts est différent de celui des zones mixtes, afin de tenir compte de la diversité des besoins en espaces libres en fonction des activités implantées.

Le PLU prévoit alors, comme avant sa révision, un principe de plantation des espaces libres, à l'exception des espaces fonctionnels (aires de stationnement, circulation, manœuvre, et de stockage) à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m^2. Afin de faciliter l'application de cette disposition, l'article 13 précise que les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des arbres de haute tige devant être plantées.

Le règlement indique également que 20% de la superficie de ces espaces libres doivent être couverts de plantation arbustives, dont la moitié d'essences persistantes.

Il édicte, comme dans les zones mixtes, un principe de paysagement des aires de stationnement.

Le PLU reprend les principes de paysagement des abords des routes départementales porté par le PLU avant révision dans la zone UI.

2.2.6. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement

a. L'insertion des constructions dans la trame viaire

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Concernant la desserte des terrains par les voies, qu'elles soient publiques ou privées, l'article 3 reprend l'essentiel des dispositions prévues par le PLU avant révision qui se sont avérées cohérentes et adaptées.

Ainsi, l'article 3 s'assure que les accès et la voirie sont adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Le PLU précise que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et indique que les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PDUIF qui visent à " promouvoir le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs

aux modes individuels motorisés " (défi 1), " assurer la sécurité des cyclistes " (défi 4) et à rendre accessible la voirie aux personnes à mobilité réduite (défi 6).

Le règlement précise ainsi que les accès doivent être le plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

Il soumet la création de voiries en impasse à condition, qu'elles soient aménagées de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

b. Les obligations relatives au stationnement

* Les précisions sur l'application des normes de stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions. Il ne peut pas entrer dans un niveau de détails identique à celui du POS, mais doit se contenter des neuf destinations prévues à l'article R. 123-9, alinéa 18 du code de l'urbanisme.

Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement.

Pour une meilleure lisibilité des places de stationnement devant être réalisée, le PLU précise les modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement.

Il précise ainsi que lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé pour chaque destination au prorata des surfaces de plancher, et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Le règlement précise également les cas dans lesquels les normes qu'il définit s'appliquent.

Dans les **zones mixtes**, les normes de stationnement s'appliquent :

- pour toute construction nouvelle,
- pour les travaux portant sur des habitations, dès lors qu'ils ont pour conséquence de créer un nouveau logement.
- pour les travaux portant sur toute autre construction. Dans ce cas, les normes s'appliquent aux surfaces de plancher existantes comme à celles nouvellement créées, afin de faire face aux difficultés posées par le changement de destination de certains locaux dans le tissu mixte (ex : habitation en commerce),
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Dans la **zone UI**, les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions, aux changements de destination, mais également aux travaux portant sur les constructions existantes :

- lorsqu'il s'agit d'un commerce, les normes s'appliquent aux surfaces de plancher existantes et créées,
- dans les autres cas, elles ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées.

Le PLU indique que, en cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'article 12 et que le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Il précise, comme avant sa révision que, pour les commerces, bureaux, artisanats, industries, doivent être pris en compte dans le calcul des normes de stationnement l'effectif susceptibles de fréquenter la construction et la nature de véhicules accueillis.

Il indique que le calcul des places de stationnement par tranche de surface de plancher, de nombre de logements, etc. se fait par tranche entière échue. La place de stationnement n'est due que si la tranche est complète. A titre d'exemple, lorsque le règlement exige une place pour 50 m2 de surface de plancher :

- aucune place n'est exigée pour une construction de 40 m^2 de surface de plancher,
- une construction de 80 m^2 donne lieu à la réalisation d'une place de stationnement.

Il précise également que lorsque le nombre de places de stationnement résultant de l'application des normes du PLU n'est pas un nombre entier, il doit être arrondi à la décimale supérieure lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 5.

Les dimensions des places de stationnement pour véhicules légers et des dégagements exigés, ainsi que des places de stationnement pour les cycles non motorisés sont précisées par le règlement du PLU.

*** Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Dans toutes les zones, le PLU énonce, pour les habitations, un principe de réalisation de deux places minimum par logement, et d'une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 4 logements.

La norme ainsi introduite respecte les principes du projet de PDUIF, à savoir les obligations :

- d'inclure dans les PLU des normes de stationnement pour les opérations de logement,
- d'inscrire dans les PLU une norme plancher inférieure ou égale à 1,5 fois le taux de motorisation moyen des ménages dans la commune.

  L'obligation de créer 2 places de stationnement par logement s'inscrit dans les exigences du projet de PDUIF, puisqu'inférieure à 1,5 fois le taux de motorisation moyen à Lisses, qui est de 1,45 (taux de motorisation en 2009 évaluée à partir des données INSEE)

Une norme différente est définie dans la zone UD, correspondant à la première tranche des Malines, afin de **favoriser la réalisation de programme mixte et notamment de petits logements** dans le cadre de programmes d'habitat collectif, il impose :

- deux places par logement pour les constructions comportant un ou deux logements,
- et pour les constructions comportant trois logements et plus, un minimum de :
  - une place de stationnement par logement, pour les studios et T1,
  - deux places de stationnement par logement, pour les autres logements.

Cette disposition permet de répondre au constat énoncé dans le diagnostic d'une offre de logements peu adaptée à l'accueil de jeunes ménages ou jeunes décohabitants (3/4 de logements de 4 pièces et plus).

Il impose la réalisation d'une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 4 logements.

Dans l'ensemble des zones, le PLU précise toutefois que conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Afin de tenir compte des particularités des constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, etc., le PLU indique que deux places sont exigées par tranche de 10 lits.

Pour l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre est imposé dans toutes les zones

Dans les zones mixtes, le PLU fixe un principe d'une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher pour les commerces, les bureaux et l'artisanat

Les activités pouvant être accueillies dans les zones UI et 1AUI, dédiées aux zones économiques, étant très différentes de celles admises dans le tissu mixte, les normes fixées pour les commerces, locaux artisanaux et bureaux différent.

Le PLU précise que :

- une place de stationnement doit être réalisée pour 50 m^2 de plancher de bureau,
- un nombre de places de stationnement exigé pour les commerces en fonction de sa surface de plancher : le nombre de places à réaliser pour 100 m^2 de surface de plancher est moins important pour les grands commerces que pour les petits,
- une place de stationnement doit être réalisée pour 125 m^2 de plancher d'artisanat et d'industrie. Le PLU exige également que soit réalisée une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.
- les normes applicables aux entrepôts, qui sont moins exigeantes dans le secteur UIe, couvrant la Pièce de la Remise, qui a davantage vocation à les accueillir que les autres zones de la commune.

Le projet de PDUIF fait apparaître Lisses, dans son zonage d'application des normes quantitatives de stationnement, parmi les communes au sein desquelles il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m^2 de surface de plancher au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante. Le projet de PDUIF indique que sont notamment considérées comme point de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes, les gares desservies par des lignes de RER ou des trains de banlieue.

En imposant une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher pour les bureaux dans les zones mixtes, et une place de stationnement doit être réalisée pour 50 m^2 de plancher dans les zones à vocation économique, le PLU respecte le PDUIF.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics, le PLU n'a pas la possibilité d'édicter des normes précises, selon la nature de l'équipement. Il précise alors, dans l'ensemble des zones, qu'il est exigé un stationnement adapté aux besoins de la construction (capacité d'accueil, personnel, etc.).

* Les normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'article 12 des règlements rappelle des espaces réservés au stationnement des vélos doivent être prévus pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

L'article R.111-14-4 et R.111-141-15 du code de la construction et de l'habitation, introduits par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 précisent ainsi que :

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le code de la construction et de l'habitation indique que cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

L'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation apporte des précisions sur la localisation et les caractéristiques de ces espaces de stationnement :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- il possède les caractéristiques minimales suivantes :
  - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
  - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans l'attente de l'adoption du PDUIF, le PLU fait application des dispositions relatives au stationnement des cycles introduites dans le code de la construction et de l'habitation.

*** L'impossibilité de réaliser les places de stationnement**

En application du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues en cas d'impossibilité pour le constructeur d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- ou le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2015, cette participation n'existera plus. La réforme de la fiscalité de l'urbanisme, portée par la loi de finances rectificatives pour 2010, prévoit l'entrée en vigueur de la Taxe d'Aménagement, à partir du 1er mars 2012. Elle se substituera à un certain nombre de taxes et de participations d'urbanisme, au titre desquels figure la participation pour non-réalisation des aires de stationnement (PNRAS).

2.3. Présentation des emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.8° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics…
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs…,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.

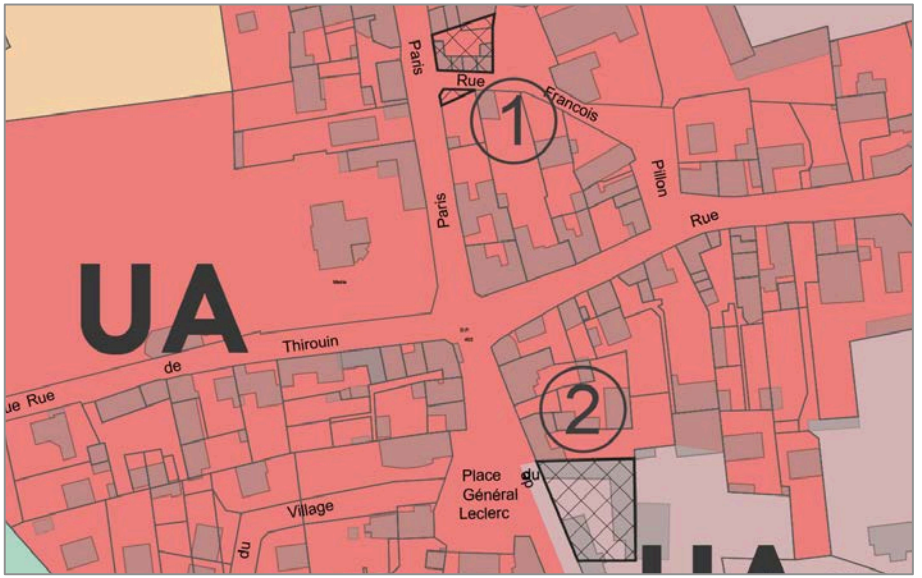
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Liste des emplacements réservés

ER	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un espace public	Commune	320 m^2
2	Création d'un espace public, dans le prolongement de la Place du Général Leclerc	Commune	840 m^2
3	Création d'un espace vert pouvant accueillir des circulations douces	Commune	680 m^2
4	Création de voirie	Commune	1 210 m^2

La reprise des emplacements réservés n°1 et 2, existants avant la révision du PLU, traduit l'enjeu de requalification des places de l'Eglise et du Général Leclerc énoncé par le PADD.



Les emplacements réservés n°3 et n°4 concernent le site des Malines.

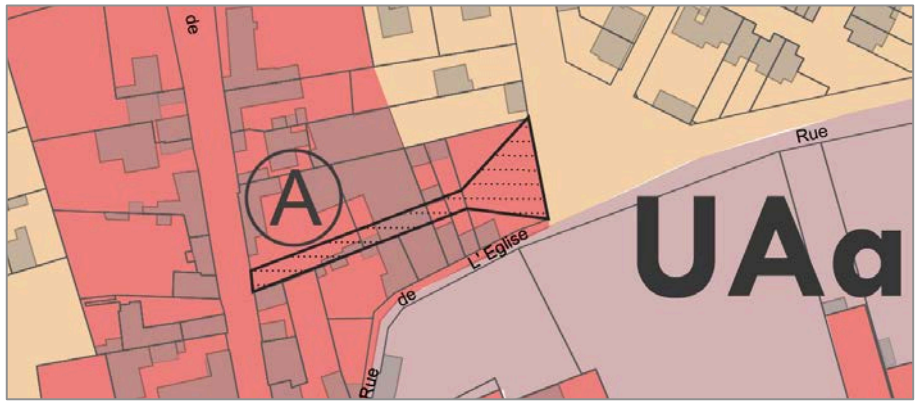
La définition de l'emplacements réservé n°3 permet de répondre à l'objectif du PADD visant à " coordonner le développement urbain et la politique de déplacements ", notamment en veillant à une organisation des déplacements au sein du site des Malines, adaptée aux étapes de sa reconversion. La création de cette voirie reliant la rue des Malines à l'avenue des Parcs permet d'offrir aux habitants un accès depuis l'avenue des Parcs différent de l'accès à la zone d'activités.

La définition de l'emplacement réservé n°4 s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à " préserver et intensifier le caractère de ville verte de la commune en poursuivant le maillage de liaisons douces et en affirmant la nécessité d'un accompagnement végétal des opérations ".

2.4. Présentation des servitudes

L'article L.123-2.c prévoit que les PLU peuvent instituer des servitudes consistant à " indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ".

Le PLU de Lisses fait application de cette disposition pour le projet de voirie reliant la rue P. Bouchard à la rue de Paris, dont la localisation précise est encore à préciser.



Il précise les caractéristiques de la voirie : voie à sens unique, d'une largeur d'environ 3,5 m, bordée de deux trottoirs d'1,4 m chacun.

L'institution de cette servitude ouvre droit à un droit de délaissement pour les propriétaires, qui peuvent mettre la commune en demeure de procéder à l'acquisition du terrain.

2.5. Prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectant directement l'utilisation des sols, bien qu'applicables indépendamment des règles du PLU. Elles sont cartographiées sur un plan figurant en annexe du PLU (annexe 6.1.2.)

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire de Lisses :

- **AC1 -** Servitude de protection des monuments historiques : inscription

Localisation	Implication	Actes instituant la servitude
Eglise Saint-Germain de Paris	Autorisation préalable pour toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification situés dans le champ de visibilité de l'édifice protégé	Loi du 31 décembre 1913 Arrêté ministériel du 17 février 1950

- **AS1 -** Servitudes relatives à la conservation des eaux

Localisation	Implication	Actes
Aqueducs de la ville de Paris	Zone non aedificandi de 13 m de part et d'autre de la limite d'emprise Zone de protection sanitaire de 40 m de part et d'autre de l'aqueduc	Articles L.1321-1 et R.1321-1 et suivants et 1321-2 du code de la santé publique

- **I3 -** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

Localisation	Implication	Actes
Cf. plan des SUP (annexe 6.1.2.)	Restriction au droit d'utilisation des sols (notice technique jointe)	Décret n°67886 du 6 octobre 1967 Arrêté ministériel du 4 aout 2006

- **I4 -** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Localisation	Implication	Actes
Lignes électriques aériennes : 225 kV Aqueducs-Chenet 1 & 2 225 kV Aqueducs-David 225 kV Aqueducs-Chesnoy 225 kV Aqueducs-Chesnoy dérivation Arigny 225 kV Aqueducs-Ciroliers 1, 2 & 3 225 kV Aqueducs-Corbeil 1 & 2 225 kV Aqueducs-Essonnes 1, 2 & 3 225 kV Aqueducs-Grigny 1 dérivation coquibus 1 225 kV Aqueducs-Grigny 1 dérivation coquibus 2 63 kV Aqueducs-Itteville 1 & 2 63 kV Aqueducs-St Fargeau 63 kV Corbeil-Tarterets **Lignes électriques souterraines :** 225 kV Aqueducs-Chenet 1 225 kV Aqueducs-Grigny 1 dérivation coquibus 2 **Poste :** Poste 225/63 kV des Aqueducs	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres	Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée

- **PT2 -** Servitudes relatives aux communications radioélectriques

Localisation	Implication	Acte
Faisceau hertzien Chennevières-Villabé (tronçon Lisses-Chennevières) Station hertzienne de Lisses Faisceau hertzien Etampes-Morigny-Champigny-Champcueil-Orly (aéroport)	Les constructions ne doivent pas dépasser les côtes NGF fixées par décret	Décret du 23 novembre 1994

- **T4 & T5** : Servitudes aéronautiques de dégagement (T5) et de balisage (T4) liées à l'aérodrome de Brétigny

Localisation	Implication	Acte
Cf. plan des SUP (annexe 6.1.2.)	Les constructions ne doivent pas dépasser les côtes NGF fixées par décret	Arrêté interministériel du 9 juillet 1976

Le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de la rivière Essonne, approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n°280, vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement et figure en annexe du PLU.